

Sydvestvendt lys og pen 3-roms leilighet for andelseiere over 50 år, selges for dødsbo



Prisantydning: kr 2.750.000,- + omkostninger

Oppdragsnr.: 24240/6521
Megler: Advokat Bjørn Haugen
Kontaktinfo: Tlf: 69 27 96 58/ 924 68 336
E-post: bh@advokathusetliljedahl.no
Selger: Selges for Knut Egil Hansens dødsbo
Adresse: Brasmeveien 26, 1528 Moss, 2. etasje
Eierform: Andelsleilighet – Kollen borettslag
Areal: Boa: ca 72 m², bta: 72 m²
Byggeår: 1990
Fasiliteter: Garasjekjeller med heis, bredbånd fra Telenor
Annet: Andelseier må være over 50 år



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**

BESKRIVELSE

- Oppdragsnr.:** 24240/6521
- Betegnelse:** Andelsleilighet Kollen borettslag i Moss kommune
- Eier:** Knut Egil Hansens dødsbo
- Adresse:** Brasmeveien 26, 1528 Moss – 2. etasje
- Matrikkel info.:** Kommunenr.: 3002
Gårdsnr.: 197
Bruksnr.: 369
Borettslag-navn: Kollen Borettslag
Borettslag-org. nr.: 953 752 727
Borettslag-andelsnr.: 18
- Eierform:** Andelsleilighet.
Borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andel i borettslaget. Andelseier gis boretts til og ansvar for en nærmere bestemt bolig. Borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlig fellesutgifter.
- Visning:** Etter avtale med advokat Bjørn Haugen.
Tlf.: 69 27 96 50/58 Mobil: 924 68 336
Epost: bh@advokathusetliljedahl.no.
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Ørekroken-området i Moss.
Leiligheten ligger sydvestvendt.

Det er gangavstand til barnehage, skoler, nærbutikk, strender og friluftsområder.
- Byggeår:** 1990.
- Byggemåte:** Boligbygg med 20 enheter fordelt på to etasjer og tilhørende garasjekjeller.
Bygningen er oppført i betong/tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt ytterdør og malt balkongdør i tre.
Verandaen har gulv med fliser og rekkverk i trekonstruksjoner.
- Areal:** Bruttoareal: 72 m², boligareal ca 72 m².
- Energimerking:** Det er ikke mottatt energimerking av boligen fra selger.
- Innhold:** Boligen inneholder stue, kjøkken, to soverom, bad og gang samt en romslig sydvestvendt veranda med utvendig bod på ca 2 kvm. Det er i tillegg en bod i kjelleren og stableloft.

Kjøkkenet har lys tapet og parkettgulv. Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter. Det er integrert koketopp med komfyrvakt, høyt plassert komfyr samt integrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og benkeplaten er av laminat.

Stuen har tapet med lys farge og parkettgulv. I tillegg til et stort vindu som gir godt lys, er det Stuen er lys med parkettgulv og det er plass til både spisebord og sofagruppe.
Det er utgang til sydvestvendt veranda fra stuen.

Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336

Boligen har elementpipe, men ikke noe ildsted.

Badet er flislagt med hvite fliser på vegger og mørke fliser på gulv. Badet har veggmontert toalett, dusjvegger/dusjhjørne, servantskap med to skuffer og speil med lys. Rommet har elektrisk gulvvarme. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er inngang til badet både fra stue og hovedsoverom.

Badet er oppført etter forskrift fra byggeår, men er påkostet nye overflater og utstyr og skal ha blitt oppgradert i 2015 (uten dokumentasjon).

Leiligheten har to soverom, hvor det ene har skyvedørsgarderobe og det andre frittstående garderobeskap. Begge rommene har lys farge og parkettgulv.

Boligen har en sydvestvendt veranda med plass til utemøbler. Adkomst til verandaen er fra stuen, og det er montert elektrisk markise for solskjerming.

Andelen disponerer en bod i fellesområder i underetasjen.

Parkering:

Det er garasjeanlegg i kjelleren med 1 plass tilhørende boligen. Det er heis fra garasjeanlegget. Det er også noen gjesteparkeringer i nærheten.

Standard:

Leiligheten selges for dødsbo og arvinger har ikke bebodd eiendommen.

Innvendige veggflater har lys tapet og tak er malt i lyse farger. Gulvflater har parkett og fliser.

Badet ble oppgradert i 2015 (uten dokumentasjon) med fliselagt gulv og vegger, ny innredning, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektriske varmekabler. Rør for vann og avløp er fra byggeår.

Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Veranda med fliser og utvendig bod, har noe lavt rekkverk ift. dagens krav, 92 cm mot dagens krav på 100 cm. Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav.

Boligen har naturlig ventilasjon. Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstanken av type Oso er på ca 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang/vindfang. Det elektriske anlegget ble sist oppgradert i 2023 (uten dokumentasjon).

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke foretatt radonmålinger.

Utvendige fellesområder har gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming. Det gjøres oppmerksom på at panelovn på soverom er montert med for liten avstand til gulv.

- Feil/mangler:** Eiendommen selges for dødsbo. Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig fagmann. Selger/arvinger har ikke bebodd eiendommen og er ikke kjent med eventuelle mangler.
- Regulering:** Regulert område.
- Vann/Kloakk:** Offentlig.
- Felleskostnader:** Kr. 5.900,- pr mnd. inkluderer kommunale avgifter, kabel TV, renter/avdrag felles lån mm.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Avtalen varer til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.
- Forsikring:** Fellesobligasjon for summen av borettsinnskuddslånene er tinglyst. Borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring ASA, polise nr. 82410298.
- Fellesgjeld/formue:** Andel felles formue i boligselskap/-sameie var i 2023 kr 10.812. (2024 tall er uavklart)
Andel felles gjeld i boligselskap/-sameie er pr 21.01.2025 kr 259.675.
Borettslagets totale gjeld er pr 21.01.2025 kr 5.193.510.
Borettslaget har 2 lån:
Annuitetslån nr. NIBOR 6714367322 i Nordea, med løpetid 2039.
Opplyst rente pr 21.01.2025: 5,85%.
Renter og avdrag med denne rente: Kr 1.723 hvorav renter utgjør kr 1.010,- og avdrag utgjør kr 713,-.
Annuitetslån nr. 61188252833 i Nordea, med løpetid 2059.
Opplyst rente pr 21.01.2025: 6,45%.
Renter og avdrag med denne rente: Kr 426 hvorav renter utgjør kr 378,- og avdrag utgjør kr 48,-.
- Ligningsverdi:** Boligens ligningsverdi for 2024 er ikke avklart enda, men ut fra beregning på skatteetatens nettside satt til omtrent kroner 780 000,-.
- Forretningsfører:** Boligselskapets forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag (VBBL).
- Diverse:** Eiendommen selges i den stand som den er ved besiktigelsen, jf. avhendingslovens § 3-9. Selger har ikke bebodd eiendommen. Eiendommen selges slik den fremstår. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med sakkyndig, før bud inngis.
Det er vedtektsfestet aldersgrense om at andelseiere i boligbyggelaget må være over 50 år (se vedtekter for Kollen borettslag punkt 2-1 underpunkt 2).
Kjøper må forholde seg til gjeldende vedtekter og husordensregler, samt eventuelle vedtak som blir gjort. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler med regler om blant annet husdyrhold, fremleie mm, regnskap, budsjett og årsberetning.

Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336

Advokaten besitter utskrift av grunnboken.

Reguleringsplan / bestemmelser og kommunale opplysninger gjeldende for området, ligger tilgjengelig på kommunens nettside:

Planid KP_3002: Kommunens arealdel 2021-2032 – KP_3002:

<https://www.arealplaner.no/moss3103/arealplaner/372?knr=3103&gnr=197&bnr=369>

Planid 3103_M50: Arealplan Ørekroken

<https://www.arealplaner.no/moss3103/arealplaner/521?knr=3103&gnr=197&bnr=369>

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med disse før bindende avtale inngås.

Forkjøpsrett:

Det er forkjøpsrett på eiendommen som må avklares med Vansjø Boligbyggelag (VBBL). Kjøper(e) må påregne et gebyr for avklaring av forkjøpsrett tilsvarende 5 rettsgebyr, kroner 7.643, som avregnes direkte fra VBBL.

Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier, eller tegne andel, for medlemskap i Vansjø Boligbyggelag for å kunne bli eier av andelen i borettslaget.

Andelstegning i VBBL koster kr 350 pr medlemskap (+ kr 300 for kontingent)

Overtagelse:

Etter nærmere avtale.

Prisantydning:

Kr. 2.750 000,- + omkostninger.

Totalpris ved prisantydning inkl. andel fellesgjeld blir kr 3.009.675 + omkostninger.

Omkostninger:

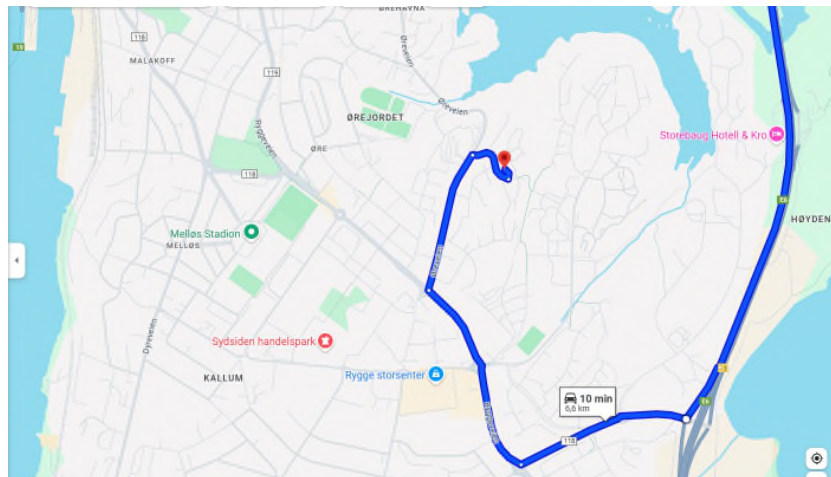
Pantattest kjøper	kr 260,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument BRL	kr 545,-
Tinglysningsgebyr for hjemmelsoverføring BRL	kr 545,-
Avklaring forkjøpsrett	kr 7.643,- (faktura fra VBBL)
Sum omkostninger	kr 8.993,-

I tillegg kommer evt. innmeldingsavgift Vansjø BBL kr 350 og årlig kontingent kr 300,-.

Veibeskrivelse:

Eiendommen ligger i Ørekroken-området med kort avstand til Moss sentrum, E6 og Varnaveien handelsområde.

Ta avkjøring 13 fra E6, inn på Fv 118. Kjør rett gjennom første rundkjøring og ta første avkjøring i andre rundkjøring og følg Ryggeveien. Kjør rett gjennom neste rundkjøring og ta deretter første avkjøring i andre rundkjøring og følg Øreveien. Sving til høyre inn på Ørekroken-området.



Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**



**Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336**

VEDTEKTER
for
KOLLEN BORETTSLAG org nr 943 608 490
tilknyttet Vansjø BBL

Vedtekter senest revidert på ekstraordinær generalforsamling 4. mai 2015 og endret 06.11.2020 av VBBL (kommune navn). 22.02.023 (Varmepumper)

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

A/L Kollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1 – 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

1. Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2 – 1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Andelseierne i boligbyggelaget må være over 50 år. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan ikke staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie mer enn inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommunen eller kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2 – 2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2

2 – 3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av boligbyggelaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andeler.

3. FORKJØPSRETT

3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

1. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta .
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin gamle andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4 – 1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Å flytte for eksempel en vegg, er ikke tillatt uten godkjenning av generalforsamlingen etter innstilling fra styret. Ved pkt. 4 stiller det seg litt annerledes.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, men det kan stilles krav, så som: tilbakestilling, antall år, tinglysing og godkjenning av dertil myndighet. Alt avhengig av hva det gjelder.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4 – 2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Til de som har flislagt gulv i dusjen, med dertil kant som stenger sluket inne i dusjen, må det kontrolleres at vannet fra vaskemaskin/servant/toalett kan renne i sluket via et hull nederst i denne kanten. Dette hvis det skulle bli lekkasje i vaskemaskin/servant/toalett. Hvis ikke vil vannet renne ut i stue og stort soverom.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Likedan vedlikehold av hoveddør og utgangsdør til terrasse.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger og lignende, samt holde disse rene. Balkong og terrasse er juridisk å regne som en forlengelse av boligen, og dermed eiers ansvar når det gjelder rengjøring. Det samme gjelder plattingen foran inngangen i 1. etasje.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Se tidligere utsendt skriv vedr. avtale med If. Dvs. at beboer kan ringe til Anticimex straks insekter/skadedyr er oppdaget. Informasjon er sendt til alle leilighetene med telefonnummer og webadresse.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også midlertidig utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget og boligbyggelaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5 - 2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Det tas regress på annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger og kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, terrassedører og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak/bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Skader på vindu/dører forårsaket av eier, står eier selv ansvarlig for.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5 -18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6 - 1 Mislighold

1. Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Fysisk og verbalt kan også regnes som mislighold, men her avhenger det av graden.

6 - 2 Pålegg om salg

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Her sendes første advarsel med 30 dagers frist og neste med 14 dagers frist, og en siste med 7 dagers frist.

6 - 3 Fravikelse

1. Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. I grove fall tas saken til Namsretten for midlertidig forføyning, om det haster. Bruke advokat.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7 – 1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet

1. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8 – 1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 3 andre medlemmer med 1 – 4 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8 – 2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trenges. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 – 3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
3. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
4. å øke antallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3 – 2, andre ledd,
5. salg eller kjøp av fast eiendom,
6. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

7. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
8. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8 – 4 Representasjon og fullmakt

1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9 – 1 Myndighet

1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9 – 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter punkt 9 – 3 (1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

9 – 5 Møteledelse og protokoll

- Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9 – 6 Stemmerett og fullmakt

- Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10 – 1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv, eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10 - 2 Taushetsplikt

- Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10 – 3 Mindretallsvern

- Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11 – 1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7 – 12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11 – 2 Forholdet til borettslagslovene

1. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 jf Lov om boligbyggelag av samme dato

12 VARMEPUMPER I TILKNYTNING TIL ANDELER

Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende tilleggsvilkår:

1. Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av andelen kan etter søknad godkjennes av styret.
2. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.
3. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
4. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
5. Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt.
6. Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.

7. Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.
8. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
9. Dersom varmpumpen bygges inn i et "varmpumpehus" skal varmpumpehuset males i bygningens farge.
10. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra andelen og naboandeler.
11. Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
12. Andelseiereier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmpumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmpumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l. som måtte oppstå etter at varmpumpen er fjernet
13. Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmpumpen eller bruken av denne.
14. Andelseier må på egen kostnad fjerne varmpumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.
15. Dersom varmpumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
16. Varmepumpen eies av andelseier.

ORDENSREGLER
F O R
A/L KOLLEN BORETTSLAG

Styret for A/L KOLLEN BORETTSLAG vil ønske deg/dere velkommen til Borettslaget vårt, og vi håper at du/dere vil trives hos oss.

Alle borettslag har ordensregler og på følgende sider vil du/dere finne nyttige og nødvendige opplysninger.

Som borettslagershaver og medeier i A/L Kollen Borettslag har vi visse plikter som er av stor betydning for en god orden, ro og trivsel.

Det gjelder først og fremst at vi alle er oppmerksomme på at ordensreglene SKAL overholdes av husstanden og alle som gis adgang til leiligheter eller fellesanlegg som tilhører Kollen Borettslag.

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Ytterdøren og dørene til garasjen skal ALLTID holdes låst.
3. Om natten - regnet fra kl 23.00 til kl 06.00 - skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt.
4. Andelseierenes/beboernes vedlikeholdsplikt er fastslått i Husleiekontraktens paragraf 6. Samme kontrakts paragraf 7 omhandler leieboernes bruk av leiligheten. Vis forsiktighet med hva som tømmes i WC og vasker. Staking av vask, WC og badesluk må besørges av andelseierene/beboerne.

Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhand har gitt skriftlig tillatelse. Installasjon av ildsted (ovn) MA IKKE FORETAS før det er godkjent av Rygge brannvesen. (Kontroll før og etter installasjon.)

Markiser over vinduer og balkonger må kun settes opp etter regler utarbeidet av styret.

Den enkelte andelseier står ansvarlig for skader som han/hun eller hans/hennes husstand, gjester eller framleietakere måtte påføre boligen eller borettslagets eiendeler forøvrig. Oppståtte skader meldes STRAKS skriftlig til styret.

Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelse og takster.

5. Risting og banking av gulvtepper, matter, sengetøy etc. skal ikke skje fra balkonger eller vinduer. Tørking av tøy på balkong bør skje minst mulig iøynefallende.nabovarsel
6. Banking og boring S K A L ikke foretas på søn- og helligdager og etter kl. 19.00 . Dersom det skal B O R R E S i betong vegger ,bør det sendes ut nabovarsel dagen før.(Gjelder ved større arbeider)
7. VIS HENSYN OG TRIVSEL ØKER:

8. Vask innvendig trappehus, vaskes av innleid firma.
9. Det er FORBUDT å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for de øvrige leieboerne eller medfører ulempe for borettslaget.
Hunder som eventuelt er på besøk hos beboerne MÅ ALLTID holdes i band utendørs.
10. Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler og av og pålessing.

All kjøring innen boligområdet må skje meget varsomt og hensynsfullt.
HUSK, vi har beboere som bruker krykker/rullestol.

Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.

Beboerne PLIKTER å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene.
11. Vi er idag felles anlegg tilkoblet RAL, og TV-Bredbånd Canal Digital.

Før det reklameres på signaler, spør naboen eller styret om de har samme

Omkostninger som skyldes unødige feil, bekostes av beboeren.

Oppsetting av private radio-tv antenner er forbudt.
12. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprette ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
13. Styret plikter føre alminnelig tilsyn med eiendommen.
14. Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold og kan føre til opphør av leieforholdet.
15. Alle klager må sendes skriftlig og undertegnet til leder/styret.

Muntlige klager kan ikke styrebehandles.

Brasmeveien 25 mars 2017.

ALL KOLLEN BORETTSLAG

STYRET.



Tone B. Hatten 

ORDENSREGLER FOR GARASJEN
I KOLLEN BORETTSLAG

1. Garasjeporten og alle dører skal ALLTID være lukket og låst
2. Det er ikke tillatt å benytte en annens garasjeplass uten tillatelse fra eieren, - selv om den står tom.
3. Eventuell bortleie av garasjeplass skal behandles av styret. (inntekt til Br,laget)
4. Det er ikke tillatt å røyke i garasjen, trappegang, heis eller stua.
5. Garasjeplassen skal ikke brukes som reparasjons-plass. Skifting av deler, sliping, pussing eller spraylakking tillates ikke.
Det er forbudt å oppbevare bensinkanner ved egen garasjeplass.
Det er ikke tillatt å skifte olje, og evt. oljesøl på garasje-plassen skal fjernes snarest.
Karosserideler, motordeler eller andre bildeler skal ikke oppbevares på garasjeplassen.
Kun dekk til egen bil kan oppbevares på egen garasjeplass, på eget ansvar.
Bilvask er ikke tillatt.
6. Hold orden på din garasjeplass, ta med deg søpla, ikke kast sneiper, papir o.l. på gulvet. Vis hensyn til naboer.
7. Vær varsom ved inn/ut-kjøring, hold lav fart!
8. Barn skal holdes under tilsyn når de er i garasjen.

Meld fra til noen i Styret hvis det oppstår feil ved garasjeport automatikk.

Merk: at porten kan åpnes manuelt, og lær deg hvordan!

Brasmeveien 28. mars 2017.

Styret i Kollen Borettslag



Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel

(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding - utelukking

(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet

(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 - 12 andre medlemmer med 4 - 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Advokat Bjørn Haugen

21/1-25

AD. DERES REF: Haugen - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 18 i borettslaget **Kollen** tilknyttet leilighet: **Brasmeveien 26**
Andelseier(e): **Knut Eigil Hansen.**
Borettslagets organisasjonsnummer: **953 752 727.**
Byggeår: **1990.**Gnr: **197.** Bnr: **369** i **Moss** kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse om følgende 2 måter for avklaring av forkjøpsrett:

Forhåndsvarsling:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag FØR boligen er solgt.

Fastpris:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag ETTER at budrunde er avsluttet og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Benytt vedlagte skjema.

Pantehaftelser etc.

Når det gjelder evt. pantehaftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysning.no

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettsinnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer: 82410298**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2023 var andelens andel av inntekter: kr 906,-, utgifter kr 14.575,- og annen formue: kr 10.812,-. Gjeld pr d.d. er på kr 259.675,-. Opprinnelig innskudd kr: 172.500,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 21/1 kr 5.193.510,-.

Merk: Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 5.400,-, hvorav kr 3.251,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.

Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Serielån

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.723,-, hvorav renter utgjør kr 1.010,- og avdrag utgjør kr 713,-.

Lånets løpetid: 2039.

Lånenr. NIBOR 67143627322. Bankforbindelse: **Nordea**

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Serielån

Rente Pt.: 6,45 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 426,-, hvorav renter utgjør kr 378,- og avdrag utgjør kr 48,-.

Lånets løpetid: 2059.

Lånenr. 61188252833. Bankforbindelse: **Nordea**

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

- Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
- Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
- Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
- Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper **kr 7.643,-** (inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr

Ved forhåndsvarsel:

Selger: **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper: **kr 7.643,-** (inkl.moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.

Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.

For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.

Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Per Christian Celius.

Epost styret: kollen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelag har forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt. Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Garasje

- I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
- Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag. Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget.

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside

<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag tirsdag 20.02.2024 kl. 18:00 - Fellesstua i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 13

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 14

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Pettersen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 50 000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Jan Erik Fjeldstad og Trude Larsen Johansen

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Mona Irene Jacobsen Celius og Randi Margrethe Fredriksen

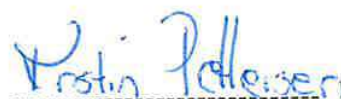
5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: Per Christian Celius
Valg av vara: Jan Erik Fjeldstad



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær



Kristin Pettersen
Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Kollen Borettslag

Alle andelseiere i Kollen Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 20.02.2024

Klokken: 18:00

Sted: Fellesstua i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av referent**
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**
- 1.6 Godkjenning av saksliste**

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

- 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**
- 5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 02.02.2024

Med hilsen
Kollen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kollen Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Per Christian Celius
Styremedlem, Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem, Trude Larsen Johansen

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Mona Irene Jacobsen Celius
Varamedlem, Randi Margrethe Fredriksen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 22.02.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem, Trude Larsen Johansen
Varamedlem, Mona Irene Jacobsen Celius
Varamedlem, Randi Margrethe Fredriksen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 9

Antall behandlede saker i perioden: 4

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 953752727, og ligger i Moss kommune.

Kollen Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Kollen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av

tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Kollen Borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Kollen Borettslag i 2023: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Kollen Borettslag som har mottatt lønn i 2023: 0

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023

Siden generalforsamlingen onsdag 22.02.2023 har styret jobbet med følgende saker:

Siden generalforsamlingen onsdag 22.02.2023 har Kollen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Byttet panel på vegger til stua på verandasiden, halve gavelveggen ved nr 30 og råtende bord på bodene på verandaside
- malt alle gavelvegger, rekkverk, bodsider på verandaside
- servic på heis
- Ny utelampe til ned gang garasje

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som ønske om gjennomføres i Kollen Borettslag i 2024:

- bytte panel på heishuset, bytte panel som har råde på boder inngangside i 1 etg. rensse takrenner

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kollen Borettslag i 2024:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- rutinemessig arbeid med hms etter hms planen.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Vi har gått med et under skudd i 2023 og det var forventet på grunn av at vi tok penger til oppussing av oppsparte midler isteden for å låne penger.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- godkjent av alle styremedlemmene

Styret i Kollen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.01.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Felleskostnader		1 074 000	960 000	1 032 000	1 176 000
Andre driftsinntekter		10 300	1 000	0	0
SUM INNEKTER		1 084 300	961 000	1 032 000	1 176 000
KOSTNADER					
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 048	5 640	5 640	5 640
Strøm		16 202	13 917	23 100	23 500
Renhold		17 188	18 343	20 000	20 000
Vedlikehold bygg		508 576	13 122	60 000	60 000
Vedlikehold elektro		19 267	127 328	35 000	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg		23 112	12 302	15 000	15 000
Revisjonshonorar	0	9 500	9 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		43 794	41 706	43 800	46 000
Årsavgift TV		117 125	106 559	115 200	128 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		54 864	45 655	54 800	67 000
Festeavgift		7 419	7 419	7 450	7 450
Kommunale avgifter		181 544	180 133	189 500	186 000
Andre driftskostnader		26 298	15 410	9 307	20 000
SUM KOSTNADER		1 075 937	642 533	634 797	669 590
DRIFTSRESULTAT		8 363	318 467	397 203	506 410
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		13 278	3 430	1 000	12 000
Rentekostnader		291 504	170 907	285 340	336 000
Utbytte Gjensidige		4 837	4 666	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-273 390	-162 811	-284 340	-324 000
ÅRSRESULTAT		-265 027	155 656	112 863	182 410
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-265 027	155 656	112 863	182 410
SUM OVERFØRINGER		-265 027	155 656	112 863	182 410

BALANSE 2023 Kollen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt		1 995 025	1 995 025
Bygninger	2	13 173 549	13 173 549
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		15 168 574	15 168 574
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		6 084	4 000
Andre fordringer		96 770	81 630
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		138 073	632 459
Skattetrekk		1 750	1 750
SUM OMLØPSMIDLER		242 677	719 838
SUM EIENDELER		15 411 251	15 888 412

BALANSE 2023 Kollen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		6 720 072	6 720 072
Årets resultat		-265 027	0
SUM EGENKAPITAL		6 457 045	6 722 072
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	5 403 583	5 609 523
Borettsinnskudd	1	3 450 000	3 450 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 853 583	9 059 523
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 968	20 000
Leverandørgjeld		97 654	86 817
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 622	106 817
SUM GJELD		8 954 205	9 166 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 411 251	15 888 412
Pantestillelser		8 853 583	9 059 523

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Christian Celius
Styreleder

Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem

Trude Larsen Johansen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	613 021	664 693
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-265 027	155 656
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-205 940	-207 327
B. Årets endring disponible midler	-470 967	-51 671
C. Disponible midler UB	142 055	613 021

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	3 450 000	3 450 000
Sum	-3 450 000	-3 450 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1990	13 173 549
Tomt 2019	1 995 025
Sum bygninger	15 168 574

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Kjøp av festetomt	
Låne nummer:	61188252833	67143627322
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2009
Rentesats:	6.20 %	5.86 %
Betingelser:	Flytende rente	Nibor, flytende rente, kredittmargin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.12.2059	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	6 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 430 925	4 178 598
Avdrag i perioden:	12 478	193 462
Lånesaldo 31.12:	1 418 447	3 985 136

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188252833	20	70 922	1 418 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143627322	20	199 257	3 985 140

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

Styreleder	Per Christian Celius (sign.)	22.01.2024
Styremedlem	Trude Larsen Johansen (sign.)	19.01.2024
Styremedlem	Jan Erik Fjeldstad (sign.)	19.01.2024



Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 25. januar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-01-25 15:26



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i **Kollen borettslag.**
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

**fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 20.02.2024.**

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



**Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag onsdag 22.02.2023 kl. 18:00 - Fellesstua i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 12

Fremlagte og godkjente fullmakter: 3

Totalt antall stemmeberettigede: 15

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Lundberg

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2022

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2022

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2022 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2022 er kr: 40 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkommende saker

5.1 Varmepumpe i borettslaget - Sak fra Kristin Pettersen - Krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Se vedlegg på forslag vedrørende varmpumpe i borettslaget

Vedtak:

"retningslinjer for innstallasjon/montering av vamepumper" legges inn som en del av vedtektene. Enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtektene - Nøkler og garasjeåpner - Krever 2/3 flertall

Styret legger frem forslag om å endre vedtektene til å presisere ansvaret som andelseier har i forhold til nøkler og garasjeåpner.

Vedtak:

Det er beboers ansvar å erstatte nøkler og garasjeåpner.

Det skal være 3 nøkler, 1 sikkerhetsnøkkel og 1 garasjeåpner til hver leilighet. Andelseier skal melde fra til styret slik at styret får bestilt dette ved behov, men fakturaen må betales av andelseier selv.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Per Christian Celius stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Per Christian Celius

Styrets E-post: kollen.br1@mittvbbl.no

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Mona Celius og Randi Fredriksen stiller til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Mona Celius og Randi Fredriksen

6.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø bbls gen. fors.

Vedtak:

Valg av delegater: Oppnevnes av styret

Valg av vara: Oppnevnes av styret



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær



Rolf Lundberg
Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Kollen Borettslag

Alle andelseiere i Kollen Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 22.02.2023

Klokken: 18:00

Sted: Fellesstua i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Styrets årsmelding 2022

3 Årsoppgjøret for 2022

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø bbls gen. fors.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Styrets årsmelding 2022

3. Årsoppgjøret for 2022

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

Innkommende saker

5. Innkommende saker

5.1 Varmepumpe i borettslaget - Sak fra Kristin Pettersen - Krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Se vedlegg på forslag vedrørende varmpumpe i borettslaget

Styrets innstilling: Styret legger frem forslag på vedtekter som er utarbeidet i samarbeid med VBBL og Advokat Morten Solberg. Se vedlagte "retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper"

5.2 Endring av vedtektene - Nøkler og garasjeåpner - Krever 2/3 flertall

Styret legger frem forslag om å endre vedtektene til å presisere ansvaret som andelseier har i forhold til nøkler og garasjeåpner.

Styrets innstilling: Forslag til nye vedtekter:

Det er beboers ansvar å erstatte nøkler og garasjeåpner.

Det skal være 3 nøkler, 2 sikkerhetsnøkler, 1 nøkkel til sikringsskapet og 1 garasjeåpner til hver leilighet. Andelseier skal melde fra til styret slik at styret får bestilt dette ved behov, men fakturaen må betales av andelseier selv.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Per Christian Celius stiller til gjenvalg for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Mona Celius og Randi Fredriksen stiller til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø bbls gen. fors.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 06.02.2023

**Med hilsen
Kollen Borettslag/**

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kollen Borettslag for 2022

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Per Christian Celius
Styremedlem, Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem, Trude Larsen Johansen

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Varamedlemmer til styret:

Randi Margrethe Fredriksen
Mona Irene Jacobsen Celius

Valgperioden har gått ut for følgende:

Varamedlem, Randi Margrethe Fredriksen
Varamedlem, Mona Irene Jacobsen Celius

Endringer av styrets sammensetning i løpet av 2022:

Fra 21.02.2022 til 30.08 2022 var styret sammensetning

Styreleder Terje Kristian Paulsen

Styremedlem Jan Erik Fjelstad

Styremedlem Trude Larsen

Varamedlem Randi M. Fredriksen

Varamedlem Per Christian Celius

Andre komiteer:

Møtevirksomhet:

Avholdte styremøter i perioden: 8 styremøter

Behandlede saker i perioden: Oversikt over nødvendig tiltak: bygningsmassen, HMS og internkontrollen

Andre møter: 3 møter med hms i vbbl (Mona og Per)

Generelle opplysninger om borettslaget:

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 953752727, og ligger i Moss kommune.

Kollen Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter Kollen Borettslag andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Kollen Borettslag er forsikret gjennom følgende forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring.

Kollen Borettslag følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Kollen Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Kollen Borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Kollen Borettslag i 2022:

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Kollen Borettslag som har mottatt lønn i 2022 ingen

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2022:

Hms gjennomgang av bygningsmassen, el -anlegget og skilting med hms ansvarlig i vbbl

Service på heisen og bytte lys

Byttet utelampe ved nedgangen til garasjen

Malt mellomgangen i kjeller

Ryddet med noe utskifting i stua

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2023:

Bytte kledning som har råte og male der det må ha enten stilase eller lift

Utbedre utvendig trapper

Innkjøp av snøfreser

Økonomi:

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2022 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styret i Kollen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.01.2023

RESULTATREGNSKAP 2022 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Felleskostnader		960 000	960 000	960 000	1 032 000
Andre driftsinntekter	1	1 000	0	0	0
SUM INNETEKTER		961 000	960 000	960 000	1 032 000
KOSTNADER					
Styrehonorar		40 000	30 000	30 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	4 230	4 230	5 640
Strøm		13 917	19 640	23 100	23 100
Renhold		18 343	14 025	15 500	20 000
Vedlikehold bygg		13 122	11 537	60 000	60 000
Vedlikehold VVS		0	2 378	0	0
Vedlikehold elektro		127 328	27 862	35 000	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg		12 302	6 610	15 000	15 000
Revisjonshonorar	0	9 000	8 500	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		41 706	41 706	41 710	43 800
Årsavgift TV		106 559	99 358	104 000	115 200
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		45 655	42 324	46 600	54 800
Festeavgift		7 419	7 419	7 450	7 450
Kommunale avgifter		180 133	136 666	185 000	189 500
Andre driftskostnader		15 410	11 313	9 307	9 307
SUM KOSTNADER		642 533	469 568	591 897	634 797
DRIFTSRESULTAT		318 467	490 432	368 103	397 203
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		3 430	0	1 000	1 000
Rentekostnader		170 907	100 400	145 200	285 340
Utbytte Gjensidige		4 666	4 703	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-162 811	-95 697	-144 200	-284 340
ÅRSRESULTAT		155 656	394 735	223 903	112 863
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		155 656	394 735	223 903	112 863
SUM OVERFØRINGER		155 656	394 735	223 903	112 863

BALANSE 2022 Kollen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt		1 995 025	1 995 025
Bygninger	3	13 173 549	13 173 549
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		15 168 574	15 168 574
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		4 000	0
Andre restanser		0	2 000
Andre fordringer		81 630	70 675
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		632 459	674 819
Skattetrekk		1 750	1 750
SUM OMLØPSMIDLER		719 838	749 244
SUM EIENDELER		15 888 412	15 917 818

BALANSE 2022 Kollen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		6 564 416	6 564 416
Årets resultat		155 656	0
SUM EGENKAPITAL		6 722 072	6 566 416
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	5 609 523	5 816 850
Borettsinnskudd	2	3 450 000	3 450 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 059 523	9 266 850
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 000	8 000
Leverandørgjeld		86 817	76 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 817	84 551
SUM GJELD		9 166 340	9 351 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 888 412	15 917 818
Pantestillelser		9 059 523	9 266 850

Moss 31.12.22

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Christian Celius
Styreleder

Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem

Trude Larsen Johansen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	664 693	477 265
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	155 656	394 735
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-207 327	-207 308
B. Årets endring disponible midler	-51 671	187 427
C. Disponible midler UB	613 021	664 693

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2022	2021
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	800	0
3612 LEIEINNTEKTER GJESTEROM	200	0
Sum	-1 000	0

Note 2 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 BORETT SINNSKUDD	3 450 000	3 450 000
Sum	-3 450 000	-3 450 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1990	13 173 549
Tomt 2019	1 995 025
Sum bygninger	15 168 574

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Kjøp av festetomt	
Lånenummer:	61188252833	67143627322
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2009
Rentesats:	4.40 %	4.41 %
Betingelser:	Flytende rente	Nibor, flytende rente, kredittmargin 1,15%
Beregnet innskudd:	30.12.2059	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	6 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 450 674	4 366 176
Avdrag i perioden:	19 749	187 578
Lånesaldo 31.12:	1 430 925	4 178 598

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188252833	20	71 546	1 430 920

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143627322	20	208 930	4 178 600
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.			

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

Styreleder	Per Christian Celius (sign.)	01.02.2023
Styremedlem	Jan Erik Fjeldstad (sign.)	01.02.2023
Styremedlem	Trude Larsen Johansen (sign.)	31.01.2023



Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 2. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-02-02 14:34



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

RETNINGSLINJER FOR INNSTALLASJON/MONTERING AV VARMEPUMPER I TILKNYTNING TIL DE ENKELTE ANDELER I BORETTSLAGET.

Årsmøtet drøfter saken, og stemmer over alternativ 1 og 2.

ALTERNATIV 1:

« Det er ikke tillatt å installere/montere varmpumper i tilknytning til de enkelte andeler»

ALTERNATIV 2:

Søknad om installasjon/montering av varmpumpe er søknadspliktig til styret. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av varmpumper på følgende tilleggsvilkår:

Montering og bruk av varmpumpe til oppvarming/kjøling av andelen kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

Varmpumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmpumpen skal ikke overstige 50 db (A).

Installasjon av varmpumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmpumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmpumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmpumpen av fastsatt.

Varmpumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmpumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier

Varmpumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.

Varmpumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

Dersom varmpumpen bygges inn i et "varmpumpehus" skal varmpumpehuset males i bygningens farge.

Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra andelen og naboandeler.

Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.

Andelseiereier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet

Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

Varmepumpen eies av andelseier.

«Vedtaket legges inn som en del av borettslag vedtekter»

Forslag til sak til Generalforsamling
i Kollen Borettslag som kan tas
inn i vedtektene.

Montering av varmepumpe.

1. Godkjenning av styret.
2. Avstand til nabo 10 meter.
3. God avstand til soveromsvinduer
og terrasse dører.
4. Skal ikke være til sjenanse for
andre andelseiere.
5. En form for nabovarsel.

Mvh.

Kristin Pettersen

Nr. 36.

Til Styret/Generalforsamling.

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i **Kollen Borettslag**
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

**fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 2023**

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



**Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.**

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag. Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig. Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.

Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter**, og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)

Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
 - Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
 - Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

 - Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
 - Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
 - Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
- Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
 - o Dato for budaksept
 - o Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
 - o Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
 - o Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
 - o Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
 - o Overtagelsesdato.
 - o Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
 - o Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.
- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
 - o Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
 - o eiers navn og telefonnummer,
 - o Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet ”kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet” Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier ”
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.
- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.
- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet ”medlemsrettigheter og plikter” og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.
- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no . Melding gis på eget skjema – ”Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”, og som han hentes [her](#). Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.
- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.
- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !

Medlemmenes rettigheter og plikter i

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

- 1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

- 1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

- 2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.
- 2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
 - medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
 - medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
 - medlemmets eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- 2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

- 2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

- 2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

- 2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.
- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.
- 3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.
- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.
- Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.
- 4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).
- 4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

- 4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

- 5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.
- 5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.
- 5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

- 5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.
- 5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.
- 5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

- 6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.
- 6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

- 6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.
- 6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.
- 6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.
- 6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

- 7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.
- 7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
 - andelseierens eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- 7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- 7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

- 7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.
- 7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.
- 7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Skal du selge borettslagsleilighet? **VARSLER FØRST!**

/ Ingen kostnader for selger / Hurtig avklaring
/ Alle interessenter er på banen ved visning

FORHÅNDSAVKLARING

Kontakt med megler

Visning

Solgt



Forhåndsavklaring

AVKLARING senest innen 5 dager

FASTPRISAVKLARING

Kontakt med megler

Visning

Solgt



Fastprisavklaring

AVKLARING kan ta inntil 20 dager

FORHÅNDSAVKLARING:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag **FØR** boligen er solgt.

1. Dersom ingen melder sin interesse innen meldefristens utløp, er forkjøpsretten avklart, og det er ingen som senere kan ta andelen på forkjøpsrett. Alle må konkurrere om leiligheten på lik linje, medlem eller ikke.
2. Dersom det melder seg interessenter innen meldefristens utløp, blir disse registrert som interessenter på saken.
Etter at bud er akseptert av selger, og megler har meldt salget til Vansjø Boligbyggelag på eget fastlagt skjema, avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de registrerte interessentene.
Ved en slik henvendelse må interessentene raskt, og med bindende virkning ta stilling til om forkjøpsrett skal gjøres gjeldende. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom kjøper har lagt inn bud hos megler innenfor meldefristen, vil kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL bli lagt til grunn ved avklaringen. Dersom kjøper ikke har lagt inn bud i innenfor meldefristen, blir kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL ikke bli tatt hensyn til ved avklaringen.
Vansjø Boligbyggelag har inntil 5 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt og meldefrist er gått ut.
3. Det er den endelige kjøper som betaler gebyr for forhåndsavklaring. Dette er uavhengig om endelig kjøper har meldt sin interesse innenfor eller etter meldefristen. Vansjø Boligbyggelag sender faktura på gebyret – 5R + mva. - direkte til kjøper, og gebyret mellomregnes ikke i boligoppgjøret hos megler.
4. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det påløper ikke nytt gebyr for avklaring av forkjøpsretten.
5. Dersom boligen ikke blir solgt, påløper ikke gebyr for forhåndsavklaring.
6. Melding om salg av bolig må alltid meldes til Vansjø Boligbyggelag på egen fastlagt «Salgsmelding».

FASTPRISAVKLARING:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag

ETTER at budrunde er avsluttet, og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Melding om forkjøpsrett innenfor meldefristen er bindende for medlemmene, dvs. at man da plikter å overta boligen hvis ingen medlemmer med bedre ansiennitet har meldt seg innenfor samme meldefrist. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett, betaler kjøper forkjøpsrettsgebyr – 5R + mva.

Vansjø Boligbyggelag har ved fastprisavklaring inntil 20 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt.



www.vansjobbli.no
Telefon 952 66 200