



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG TORSDAG 25. APRIL 2019 KL. 18:00 PÅ GRENDEHUSET

1. Dagsorden

1.	Dagsorden	1
2.	Konstituering.....	2
3.	Orientering fra styret for 2018-2019.....	2
3.1.	Styret	2
3.2.	Grendehuset.....	3
3.3.	Kjøp og salg av andeler	3
3.4.	Vedlikehold	4
3.5.	Miljøansvarlig	4
3.6.	Garasjene.....	4
4.	Regnskap 2018.....	5
5.	Budsjett 2019	5
6.	Revisors beretning	5
7.	Saker fra beboere	5
7.1	Søknad fra Jerzy Rodak i Jærnesheiaheia 19A om bygging av halvtak.	5
7.2	Søknad fra Simen Daniel Børven i Jærnesheia 35 vedr. bygging av garasje.....	9
7.3	Søknad fra Vidar Lynnæs i Jærnesheia 36A vedr. opparbeidelse av parkeringsplass....	13
8.	Saker fra styret	
8.1	Forslag fra styret om endring av vedtektenes §4.1(6).....	15
9.	Valgkomitéen.....	15
10.	Styrehonorar.....	16
11.	Valg av styre for perioden 2019/2020	17
	Vedlegg.....	18

Det gjøres oppmerksom på at dagsorden vil bli fulgt, og at saker som ikke er nevnt i innkallingen ikke vil bli diskutert.
Det vil bli mulighet til å stille spørsmål til styret etter at generalforsamlingen er hevet.

Det vil bli enkel servering under generalforsamlingen

Styret

Jærnes terrasse borettslag

2. Konstituering

Første punkt for generalforsamlingen er å velge ordstyrer, referent og tellekorps. Det velges også 2 (to) andelseiere til å signere den ferdige protokollen etter generalforsamlingen.

3. Orientering fra styret for 2018-2019

3.1. Styret

Styret har i ovennevnte periode bestått av:

Leder

Roger Engesland	Jærnesheia 41	950 63 293
-----------------	---------------	------------

Nestleder

Vidar Lynnæs	Jærnesheia 36A	408 53 982
--------------	----------------	------------

Sekretær

Stian Veggeland	Jærnesheia 69C	971 73 634
-----------------	----------------	------------

Miljøansvarlig

Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	996 02 190
--------------	----------------	------------

Grendehusansvarlig

Svein Reinton	Jærnesheia 49	976 56 679
---------------	---------------	------------

Webansvarlig

Thomas Haarr	Jærnesheia 71C	950 00 679
--------------	----------------	------------

Styremedlem

Are Garshol	Buhusheia 18C	905 65 555
-------------	---------------	------------

Varamedlemmer

Rosa Venegas Oyarzun	Jærnesheia 71A	944 89 507
----------------------	----------------	------------

Anne-Britt Tønnessen	Jærnesheia 67A	922 41 266
----------------------	----------------	------------

Edle Haug	Buhusheia 4A	908 50 264
-----------	--------------	------------

Valgkomité

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	481 45 115
Anne Marie Monge	Buhusheia 12A	909 30 415
Odd-Bjørn Håvardstad	Jærnesheia 54C	919 91 559

Jærnes terrasse Borettslag ligger i Kristiansand Kommune. Borettslaget består av 204 boenheter fordelt på eneboliger og rekkehus. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Det har vært avholdt ni ordinære og to ekstraordinære styremøter i perioden, i tillegg har styret vært på en rekke befaringer.

Styret har behandlet saker fremmet av andelseierne og prøvd å løse disse etter beste evne og i samråd med gjeldende lover og vedtekter. I tillegg har styret behandlet saker fremmet av styrets medlemmer. Styret har utover dette hatt jevnlig kontakt via telefon, tekstmeldinger og e-post utenom ordinære møter. Styret har også vært i dialog med Sørlandet boligbyggelag i forbindelse med ordinær forretningsførsel, Kristiansand kommune i forbindelse med byggesøknader samt Gjensidige i forbindelse med forsikringskader.

Hovedfokus for styret i perioden har vært å behandle henvendelsene fra andelshaverne, samt å jobbe for å holde kostnadene under kontroll.

Borettslagets hjemmeside jtb.no har blitt svært bra, og inneholder mye nyttig informasjon for andelseierne. Blant annet finner man en rekke dokumentmaler her, som for eksempel søknadsskjemaer og skademeldingsskjemaer. Det har vært 3624 besøkende på sida i løpet av 2018. Vi oppfordrer beboerne til å bruke sida aktivt.

3.2. Grendehuset

Ordningen med å ha egen grendehusansvarlig har fungert bra. Bookingsiden på jtb.no for grendehuset fungerer også fint. Her kan man gå inn og se når det er ledig, og booke det umiddelbart. Grendehuset har blitt leid ut 31 ganger siste styreperiode. Lokalet er godt utstyrt, og velegnet til både barnebursdager og andre arrangementer.

Det er i siste styreperiode blitt foretatt ordinært vedlikehold, i tillegg til at gulvet har blitt skiftet og vegger malt. Vipps-løsning for betaling av leie er nå på plass. All utleieinfo finnes på <http://jtb.no/grendehuset/>.

3.3. Kjøp og salg av andeler

Det har i perioden 1. mars 2018 til 1. mars 2019 vært omsatt 12 andeler i borettslaget Disse er fordelt på:

Buhusheia:	4 andeler
Jærnesheia	8 andeler

Prisspekteret for boligene er stort, laveste oppnådde salgspris for perioden var kr. 1.390.000,-, mens høyeste oppnådde salgspris var kr 2.320.000,-. Gjennomsnittspris har vært kr 1.917.083.

3.4. Vedlikehold

Det har i inneværende periode hovedsakelig vært ordinære reparasjons- og vedlikeholdsoppdrag i borettslaget, etter at vi har vært gjennom et par år med betydelige oppgraderinger. Borettslaget fremstår nå i god stand spesielt med tanke på at boligmassen nå nærmer seg 50 år.

Det er særdeles viktig at beboere som oppdager lekkasjer/skader på boligen, rapporterer dette snarest mulig til styret. Dersom en vannlekkasje/skade ikke meldes fra om, og dette medfører følgeskader på boligen, så vil kostnadene utover reparasjon av skaden bli belastet beboer.

3.5. Miljøansvarlig

Miljøansvarlig har i perioden hovedsakelig tatt hånd om følgende oppgaver.

- Utdeling av maling og vaskemidler
- Befart fellesområder/lekeplasser
- 4 lekeplasser er oppgradert
- Deltatt på befaringer sammen med snekkerne
- Arrangert dugnader (1 om våren og 1 om høsten)
- Organisert og administrert ungdom som hadde sommerjobb med maleoppdrag i borettslaget i 2018
- administrert klipping av gress på fellesområder
- Fjerning av trær på utsatte steder
- Befaring i forbindelse med oppmerking av parkeringsplasser
- Oppfølging av arbeidet med oppgradering av lekeplass/uteareal ved grendehuset

I tillegg til de 4 lekeplassene som miljøansvarlig har forestått oppgradering av, har også en beboer tatt initiativ til oppgradering av en lekeplass i 2018, i samarbeid med miljøansvarlig, og med støtte fra miljøfondet. I tillegg er lekeplassen ved grendehuset blitt oppgradert i henhold til tidligere vedtak av generalforsamlingen.

Miljøansvarlig oppfordrer andre beboere som ønsker å forskjønne sitt nærområde til å søke styret ved miljøansvarlig om tilskudd. Miljøansvarlig vil også i kommende periode være ansvarlig for utdeling av maling til beboere ved behov. Det planlegges som alltid en vårdugnad før 17.mai. Mer info kommer i eget skriv når det nærmer seg.

3.6. Garasjene

Garasjene i borettslaget er privateide. Styret har blitt gitt oppgaven å administrere et eget vedlikeholdsfond som skal dekke forsikring, vedlikehold og reparasjon av bygningsmassen. Tilsvarende som for boenhetene er det garasjeieiers ansvar å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av garasjene, herunder vask og maling av porter og vegger. Det bemerkes at beboere som har endegarasje også har ansvar for kortveggen. Garasjene ble malt i 2018, men det er fortsatt to garasjeporter som ikke er malt, dette må gjøres snarest. De beboere dette gjelder har fått beskjed.

4. Regnskap 2018

Styret viser til regnskapet i vedlegget.

5. Budsjett 2019

Styret viser til budsjettforslaget i vedlegget.

6. Revisors beretning

Styret viser til revisors beretning i vedlegget.

7. Saker fra beboere

7.1 Søknad fra Jerzy Rodak i Jærnesheia 19A om bygging av halvtak.

Styrets innstilling: Beboer har allerede oppført bygget, uten å innhente samtykke fra naboene eller sende søknad til styret. Det er kommet klage fra en av naboene. For å unngå umiddelbar riving av halvtaket, har styret krevd at beboer legger saken fram for generalforsamlingen. Vi oppfordrer berørte naboer til å møte opp og si sin mening.

Jærnes Terrasse Borettslag v/styret
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand



Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

Navn:	Jerzy Roolak	
Adresse:	Jærnesheia 19A 4634 Kv-sand	
Telefon/Mobil:	96660348	

(Det er viktig at styret kan komme i kontakt på telefon for a avtale befaring.)

Informasjon om vedlikeholdet

Informasjon om hva dere ønsker å endre/bygge

ligger i vedlegg.

Følgende må legges ved:

- ✓ [Utfylt situasjonskart](#) (klikk for å gå direkte til nettsiden)
- ✓ Målsatt tegning (Bruk separat ark)

Dato/signatur:

03.04.19 

Dette skjemaet må leveres i postkassen til styret (Jærnesheia 5).

Side _____

Standardskjema for henvendelse til styret angående byggesøknad

Rev. 27.10.2016

Vi vil gjerne bygge en terrasse tak på baksiden av huset. Vi brukte Paviljong på terrassen i mange år, men det er nok så kostnad bærende ved nordisk klima. Vi måtte kjøpe nytt tak, eller vegger hvert eneste år. Da i fjor paviljongs stål konstruksjon har blitt helt skadet.

Terrasse tak vi ønsker skal settes opp av to deler. Del 1 skal bli håndlaget av treverk i mål 6 m langs husveggen og bredde 1,3 m. Festet til husvegg ene siden og stolper den andre siden. Tak skal dekkes med Termotak som gir også en behagelig lysgjennomgang som skaper et hyggelig innemiljø. Utseende på taket er stilrent og vil derfor passe godt sammen med bygningens design og arkitektur.

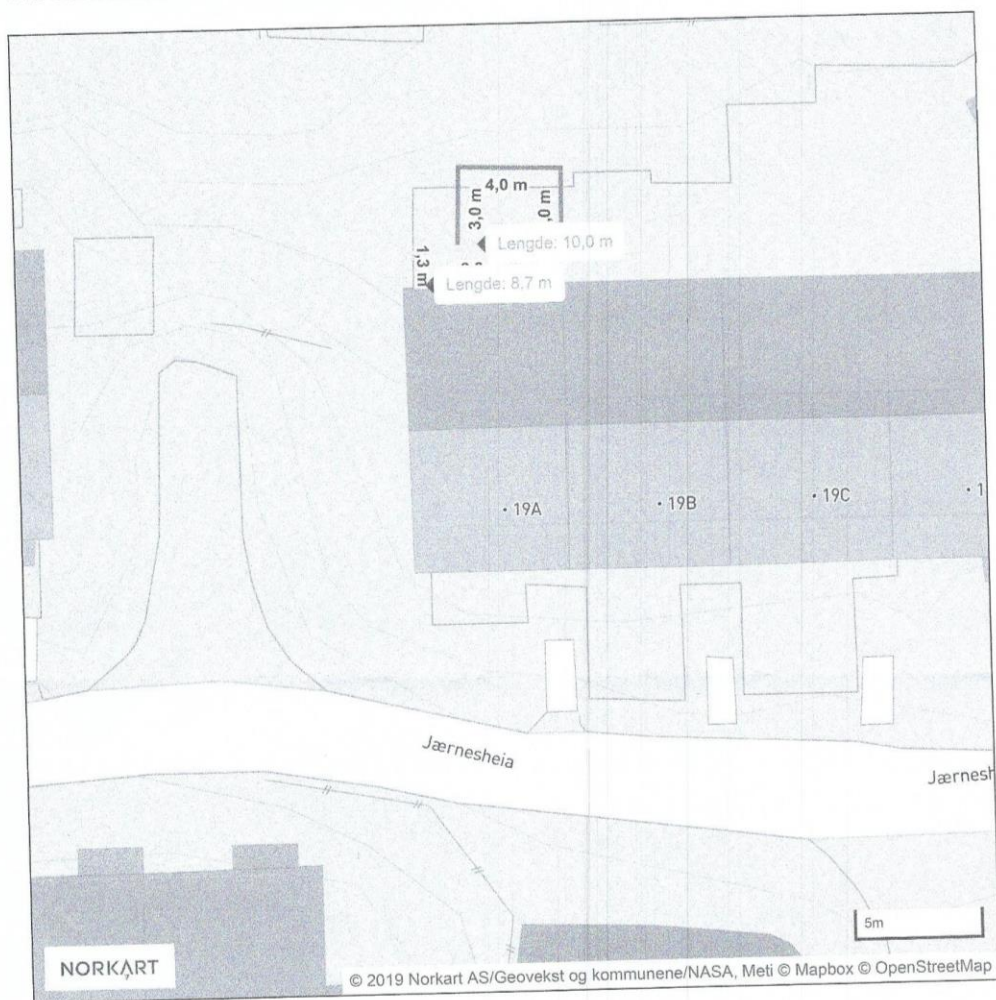
Den delen er meget viktig for oss, fordi det er kjeller trapp rett under, der ønsker vi å sette opp tak. I løpet av årene opplevd vi at regn, snø o.l. kommer rett på trappa. Sluken i bunnen er ikke koblet til avløpsrør og ofte tar ikke nok av mengde vann. I resultat er det stor fruktighet i husveggen og stående vann ved utgangsdør typisk i høst og vår.

Andre delen av taket skal bli satt opp av innkjøpt ferdig laget terrassetak i aluminium. Tak skal ha mål lengde 4 m og bredde 3m, den blir festet til del 1 og skal fungere som forlengelse av del 1. Solid terrassetak med ramme i rustfri aluminium. Takplatene er laget av 8 mm multivegg polykarbonat/kanalplast og gir også en behagelig lysgjennomgang.

3.4.2019

Utskrift

Kristiansand kommune





7.2 Søknad fra Simen Daniel Børven i Jærnesheia 35 om å bygge garasje

Styrets innstilling: Siden byggetiltaket er såpass omfattende, velger styret å løfte saken videre til generalforsamlingen. Styret anbefaler imidlertid generalforsamlingen å godkjenne søknaden. Styret gjør oppmerksom på at beboer må undersøke hvorvidt tiltaket er søknadspliktig til kommunen før bygging iverksettes.

Jærnes Terrasse Borettslag v/styret
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand



Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

Navn:	Simen Daniel Børven	
Adresse:	Jærnesheia 35	
Telefon/Mobil:	92097548	

(Det er viktig at styret kan komme i kontakt på telefon for a avtale befaring.)

Informasjon om vedlikeholdet

Informasjon om hva dere ønsker å endre/bygge

Vi ønsker å bygge en dobbeltgarasje med målene 5,60 x 5,60 (31,36 m²) på tomten utenfor huset vårt. Garasjen bestilles fra Jylland garasje og settes opp av dem. Den vil bli plassert 1 meter fra nærmeste nabo sin tomt. Ytterveggen av garasjen vil ligge 1,5 meter fra veien. Høyden vil ikke overskride 4,0 meter og gesimhøyden vil ikke overskride 3,0 meter. Garasjeporten åpnes ut mot tomten. Den er isolert og uten loft, kun til parkering av bil(er).
Legger ved godkjenning fra de berørte naboene i Jærnesheia 33, 57 og 59.

Følgende må legges ved:

- ✓ [Utfyllt situasjonskart](#) (Klikk for å gå direkte til nettsiden)
- ✓ Målsatt tegning (Bruk separat ark)

Dato/signatur:

03.04.19 

Dette skjemaet må leveres i postkassen til styret (Jærnesheia 5).

Jærnes Terrasse Borettslag v/styret
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand



Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

Navn:	Simen Daniel Beren	
Adresse:	Jærnesheia 35	
Telefon/Mobil:	92097548	

(Det er viktig at styret kan komme i kontakt på telefon for a avtale befaring.)

Annet/mer informasjon til søknaden.



Nabovarsel

Jeg bekrefter herved at jeg godkjenner planene om at Simen Daniel Børven setter opp en dobbeltgarasje på eiendommen Jærnesheia 35, 4634 Kristiansand. Størrelsen på garasjen blir 5,60 x 5,60 (31,36 kvadratmeter) og vil ferdigstilles innen 01.10.2019. Garasjen bestilles fra Igland garasjen og settes opp av dem. Garasjen vil bli plassert 1 meter fra nærmeste nabo sin tomt. Garasjeporten åpnes ut mot tomten. Ytterveggen av garasjen vil ligge 1,5 meter fra veien til husstandene i gata. Mønehøyden vil ikke overskride 4,0 m og gesimshøyde vil ikke overskride 3,0 m. Garasjen er uisolert og uten loft, kun til parkering av bil(er).

Stian Hansen
Jærnesheia 33

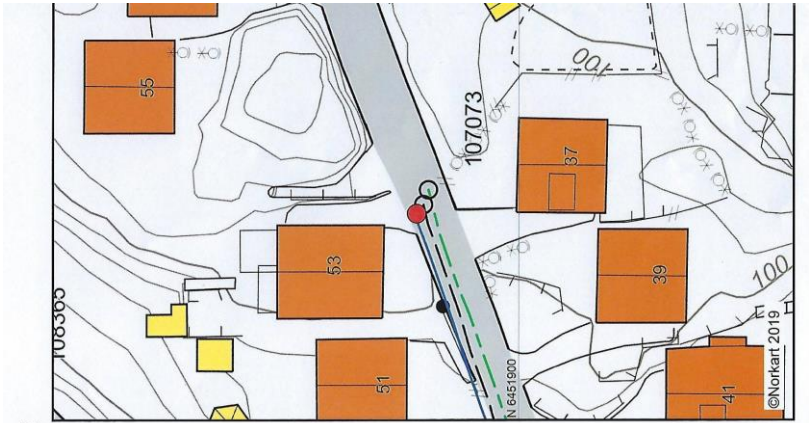


HILDE
Caroline Regevik
Jærnesheia 57



Per Livar Idland
Jærnesheia 59





Situasjonskart



Kristiansand

Eiendom:
117/10

Dato:
02.04.2019

Målestokk:
1:500



UTM-32

7.3 Søknad fra Vidar Lynnæs i Jærnesheia 36A vedr. opparbeidelse av parkeringsplass.

Styrets innstilling: Da søker er styremedlem, velger styret å forholde seg nøytrale til søknaden. Vi oppfordrer berørte beboere til å møte opp på generalforsamlingen og si sin mening.

Jærnes Terrasse Borettslag v/Generalforsamlingen
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand

Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

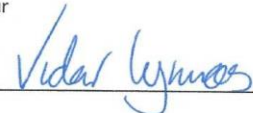
Navn:	Vidar Lynnæs
Adresse:	Jærnesheia 36A
Telefon:	
Mobil:	40853982

(Det er viktig at styret kan komme i kontakt på telefon for å avtale befaring.)

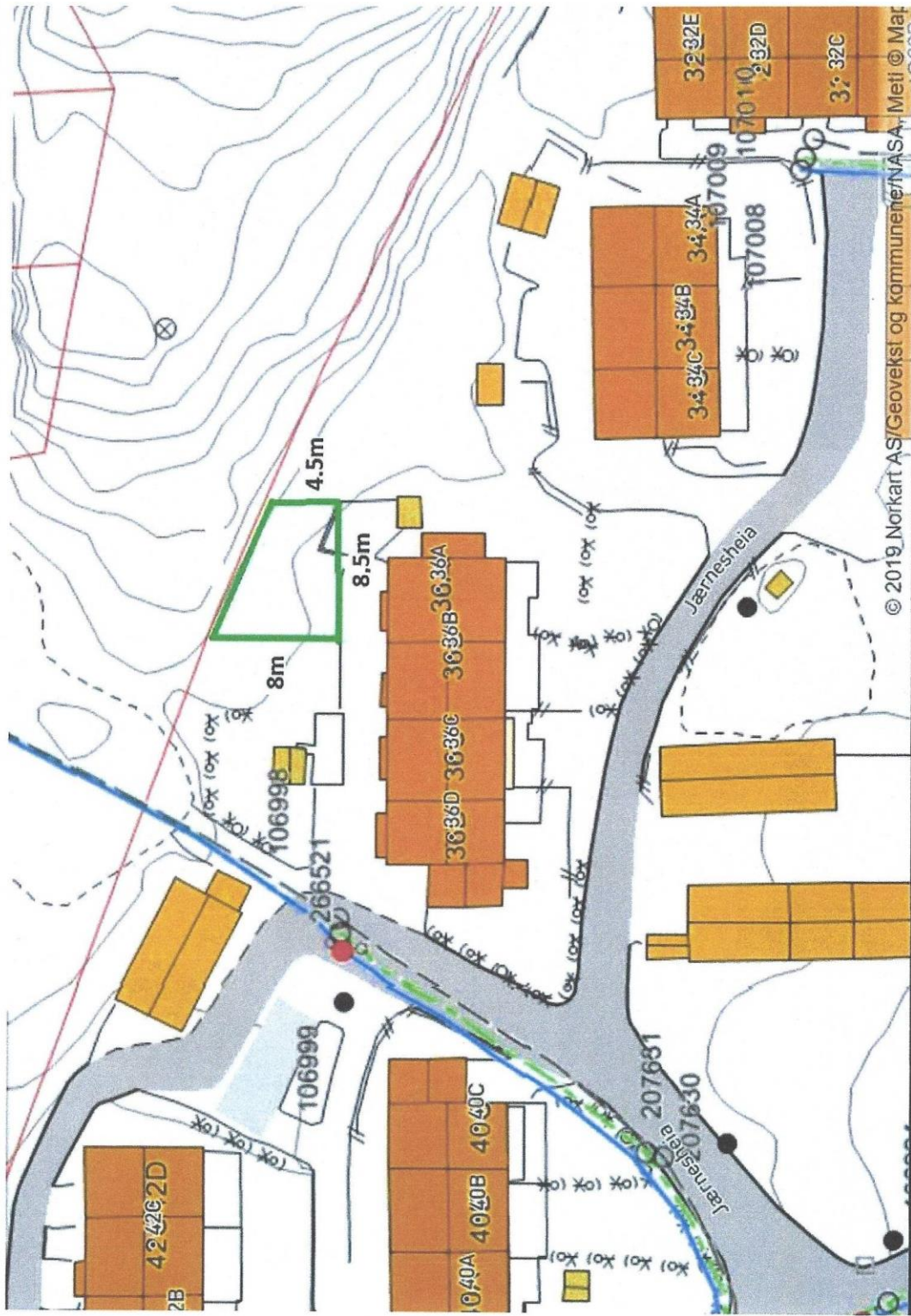
Informasjon om hva dere ønsker å endre/bygge

Jeg ønsker å planere ut hagen som jeg disponerer i dag, slik at den blir plan med veien foran rekkehuset. Det planerte området ønskes brukt til parkering og opparbeidelse av hage/plen. Håper generalforsamlingen kan imøtekomme mitt ønske da generalforsamlingen har godkjent lignende tilpasninger andre steder i borettslaget. Blant annen sak 5.6 under generalforsamlingen i 2012.

Dato/signatur

3/4-19 

Vennligst merk alle vedlegg med boligens adresse.
Dette skjemaet må leveres i postkassen til styret. (Jærnesheia 5)



© 2019, Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Map

8. Saker fra styret

8.1 Forslag om endring av vedtektenes §4.1 (6):

Eksisterende ordlyd:

«Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy uten gyldig kjennemerke i borettslaget. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon på dette punkt.»

Forslag til ny ordlyd: (endring i kursiv)

«Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy uten gyldig kjennemerke i borettslaget. *Langtidsparkering av motorkjøretøy i borettslaget i mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt.* Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon på dette punkt.»

9. Valgkomitéen

Valgkomiteens aktivitet i perioden 2018-2019

Vi har i denne perioden hatt fire møter i tillegg til telefonisk kontakt.

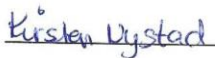
Vi har to ganger levert ut lapp i postkassene med ønske om å få folk til å melde seg om de vil inn i styret.

En beboer tok kontakt og ønsket å tre inn i styret, og etter samtaler med styremedlem Are Garshol, som er på valg i år, har vi satt opp Wenche Monge som ny kandidat.

Etter samtale med Sørlandet boligbyggelag om honorarnivået i andre borettslag har vi økt honorarene noe for styreleder, sekretær og miljøansvarlig.

Styret har etter vår mening gjort en kjempegod jobb.

Med hilsen valgkomiteen.

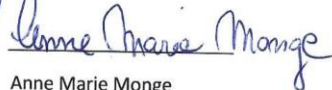


Kirsten Nystad

Leder



Odd-Bjørn Håvardstad



Anne Marie Monge

10. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen for perioden 2019-2020

Styreleder	76 000 (økt med 10 000)
Styremedlem (15 000 pr. medlem)	90 000

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder	23 000
Sekretær	36 000 (økt med 5000)
Miljøansvarlig	27 000 (økt med 5000)
Webansvarlig	10 000
Grendehusansvarlig	10 000

Sum Styrehonorar	272 000
------------------	---------

Valgkomiteen

Leder	4 500
Medlem	4 000
Medlem	4 000
Sum	12 500

11. Valg av styre for perioden 2019/2020

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomite for perioden 2019-2020

Styreleder

Roger Engesland	Jærnesheia 41	95063293	(på valg)
-----------------	---------------	----------	-----------

Styremedlemmer

Vidar Lynnæs	Jærnesheia 36A	40853982	(1 år igjen)
Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	99602190	(1 år igjen)
Stian Veggeland	Jærnesheia 69C	97173634	(på valg)
Thomas Haarr	Jærnesheia 71C	95005679	(på valg)
Svein Reinton	Jærnesheia 49	97656679	(1 år igjen)
Wenche Monge	Jærnesheia 47	90824984	(ny)

Varamedlemmer

Edle Haug	Buhusheia 4A	90850264	(1 år)
Rosa Venegas Oyarzun	Jærnesheia 71A	94489507	(1 år)
Odd-Bjørn Håvardstad	Jærnesheia 54C	91991559	(1 år)

Valgkomite

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	96501571
Anne Marie Monge	Buhusheia 12A	90930415
Odd-Bjørn Håvardstad	Jærnesheia 54C	91991559

Styret ved Jærnes terrasse Borettslag 2018-2019

Roger Engesland (95063293)

Styreleder

Vidar Lynnæs (40853982)

Nestleder

Tommy Hansen (99602190)

Miljøansvarlig

Are Garshol (90565555)

Styremedlem

Svein Reinton (97656679)

Grendehusansvarlig

Stian Veggeland (97173634)

Sekretær

Thomas Haarr (95000679)

Webansvarlig

Vedlegg

Årsregnskap 2018 med budsjettforslag 2019
Revisors beretning
Fullmakt til generalforsamlingen

Resultatrapport klient 67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 438 686	4 427 403	4 443 216	4 449 216
Inndekning av renter		131 784	573 186	132 000	122 500
Inndekning av ord. avdrag		1 166 742	734 820	1 167 000	1 185 700
Innbetalt kabel TV		817 632	817 632	817 632	817 632
Leieinntekt garasjer		200 400	194 807	227 700	0
Leieinntekt lokaler		10 800	10 200	10 800	10 800
Andre leieinntekter		13 750	17 000	20 000	20 000
Vedlikeholdsfond		2 545 236	2 545 236	2 545 236	1 781 665
Innbetalte dugnadspenger		61 200	61 200	61 200	61 200
Andre driftsinntekter	1	93 520	79 351	48 960	0
Sum inntekter		9 479 750	9 460 835	9 473 744	8 448 713
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	15 813	15 313	15 800	16 300
Styre honorar	4	264 500	264 500	264 500	264 500
Forretningsfører honorar		230 708	272 928	275 000	183 088
Kontingent boligbyggelag		52 200	47 545	51 400	52 200
Andre tjenester		60 000	20 000	0	61 800
Lønn	5	34 370	48 496	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	42 141	44 132	37 295	37 295
Vedlikehold/serviceavtaler	6	4 443 634	2 885 322	3 678 049	2 292 630
Kabel-tv		687 689	595 543	700 000	740 000
Forsikring		578 237	603 637	523 000	650 000
Kommunale avgifter		2 360 646	2 164 464	2 250 000	2 466 000
Festeavgifter		250 000	250 000	250 000	250 000
Strøm		41 462	24 953	40 000	40 000
Andre leiekostnader		20 000	33 000	0	0
Renhold, fellesareal		15 960	17 955	30 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		21 294	5 698	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		14 554	9 428	0	12 000
Telefon og porto		938	1 190	1 200	1 200
Drift maskiner		3 054	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	58 885	63 761	58 500	58 500
Avskrivninger	8	86 952	86 916	0	0
Tap ved avgang av anleggsmidler	8	0	76 125	0	0
Sum driftskostnader		9 283 036	7 530 907	8 174 744	7 140 513
Driftsresultat		196 714	1 929 928	1 299 000	1 308 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		41 829	36 064	0	0
Rentekostnad		138 617	488 864	132 000	122 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-96 788	-452 800	-132 000	-122 500
Årsresultat	2, 11	99 926	1 477 128	1 167 000	1 185 700
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-99 926	-1 477 128	1 167 000	1 185 700
Sum disponering av resultat		-99 926	-1 477 128	1 167 000	1 185 700

BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

Balanserapport klient 67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Beholdning pr. 31.12.18	Beholdning pr. 01.01.2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	41 375 000	41 375 000
Garasjer	8, 12	1 228 217	1 228 217
Andre fellesanlegg	8, 12	20 268	98 908
Andre driftsmidler	8	67 193	75 505
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	658 091
Sum anleggsmidler		42 690 677	43 435 721
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		65 403	162 189
Til gode av forretningsfører		1 987	9 365
Andre fordringer	9	1 160	187 855
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		4 629 899	3 295 092
Sum omløpsmidler	2	4 698 449	3 654 501
SUM EIENDELER		47 389 126	47 090 222

BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE


Balanserapport klient 67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

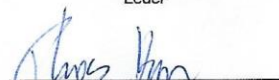
	Note	Beholdning pr. 31.12.18	Beholdning pr. 01.01.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 400	20 400
Annen egenkapital		25 008 441	25 008 441
Årets resultat		99 926	0
Sum egenkapital	11	25 128 768	25 028 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	5 876 500	7 041 780
Borettsinnskudd	10, 12	14 905 900	14 905 900
Sum langsiktig gjeld		20 782 400	21 947 680
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		69 493	57 598
Leverandørgjeld		747 534	46 159
Skyldig off. myndigheter		519	733
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 683	5 196
Påløpne renter		1 768	0
Annen kortsiktig gjeld	13	654 961	4 015
Sum kortsiktig gjeld	2	1 477 959	113 700
Sum gjeld		22 260 359	22 061 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 389 126	47 090 222

Sted: Kristiansund, dato: 6/4-19

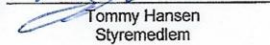

Roger Engesland
Leder

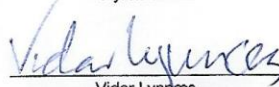

Svein Reinton
Styremedlem


Are Garshol
Styremedlem


Thomas Haarr
Styremedlem


Stian Veggeland
Styremedlem


Tommy Hansen
Styremedlem


Vidar Lynghøies
Styremedlem

BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

Noter 2018

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 til stede. 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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av Miljøinntekter kr.48.960, Refusjon ifbm.rehab.bolig kr.40.560,- + innbet.fra beboer kr.4.000,- for kjøp av vindu.

Note 2 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler IB	3 540 800	2 962 998
Årets resultat	99 926	1 477 128
Tilbakeføring avskrivninger	86 952	86 916
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-7 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 165 280	-837 970
Endringer i andre langsiktige poster	658 091	-141 272
B. Årets endringer i disponible midler	-320 310	577 802
C. Disponible midler UB	3 220 490	3 540 800
Omløpsmidler	4 698 449	3 654 501
- Kortsiktig gjeld	1 477 959	113 700
Disponible midler 31.12	3 220 490	3 540 800

Noter 2018

Note 3 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 REVISJON	15 813	15 313
Sum	15 813	15 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 4 - Styrehonorar

	2018	2017
5330 STYREHONORAR	264 500	264 500
Sum	264 500	264 500

Note 5 - Personalkostnader

	2018	2017
5100 LØNN	30 688	43 300
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	3 683	5 196
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	41 621	43 400
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	519	733
Sum	76 511	92 628

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn i 2018 til styremedlemmer utover styrehonorar.

Noter 2018

Note 6 - Vedlikehold

	2018	2017
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	7 975	28 188
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	210 388	45 200
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	5 555
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	127 700	29 775
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	4 945	0
6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM	64 676	17 772
6614 EGENANDEL SKADER	0	18 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	0	62 013
6624 VEDLIKEHOLD PARKERING	0	4 375
6625 MILJØTILTAK	32 540	50 534
6626 SKADEDYRKONTROLL	16 330	10 630
6630 BRØYTING	255 594	133 094
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	0	-78 750
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 169 773	2 146 683
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	129 036	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 601 566	286 666
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	151 301	110 136
6660 MILJØKAPITAL	91 011	0
6661 GARASJEKAPITAL	563 700	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	17 100	15 450
Sum	4 443 634	2 885 322

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6660 Miljøkapital og 6661 Garasjekapital er ikke reelle kostnader i 2018, men fremkommer i regnskapet som kostnader på grunn av at disse midlene tidligere er inntektsført og ansett som en del av egenkapitalen, men fra 2018 føres som en gjeld til de eierne som dette gjelder.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2018	2017
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	833	7 533
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	450	0
7440 KONTINGENT NBBL	13 464	13 464
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	23 516	20 808
7720 GENERALFORSAMLING	4 445	762
7770 BANKOMKOSTNINGER	8 041	11 623
7790 ANDRE KOSTNADER	8 136	9 572
Sum	58 885	63 761

Noter 2018

Note 8 - Eiendeler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Kabel-TV anlegg	Flerbruksbane	Stillas med henger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400	83 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400	83 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	491 666	274 466	15 932
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	8 334	11 934	67 193
Årets avskrivninger :	0	0	50 000	28 640	8 312
Anskaffelsesår :	1976	1976	2009	2009	2017
Antatt levetid i år :			10	10	10

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av gebyrer.

Noter 2018

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Dnb
Lånenummer:	12135485940
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2,27 %
Betingelser:	Flytende rente 2,25%
Beregnet innfridd:	28.09.2023
Opprinnelig lånebeløp:	7 330 000
Lånesaldo 01.01:	7 041 780
Avdrag i perioden:	1 165 280
Lånesaldo 31.12:	5 876 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135485940	4	35 528	142 112
	15	30 783	461 745
	106	29 851	3 164 206
	61	28 453	1 735 633
	1	26 646	26 646
	17	20 362	346 154

I tillegg til bankgjeld, er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jærnes Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Borettslaget Jærnes Terrasses årsregnskap som består av balanserapport per 31. desember 2018, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

DOCUMENT REFERENCE: 6b1a6882-5417-47e8-935a-d5ed1f40efcd



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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 12. april 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)

E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriksen, Reidar	9578-5992-4-3009836	12.04.2019 09:01:14 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

cc005f12956c3771a1216e62fb6b8b68df21fe6326db2c21641de78bd80488c1

DOCUMENT REFERENCE: 6b1a6882-5417-47e8-935a-d5ed1f40efcd

secured by nets:

DOCUMENT REFERENCE: 6b1a6882-5417-47e8-935a-d5ed1f40efcd

FULLMAKT

NAVN: _____

Ovennevnte har fullmakt etter Lov om burettslag § 7-3 punkt 1, til å stemme for meg på generalforsamlingen i Jærnes terrasse borettslag den 25. april 2019

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDELSEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen
