

**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I
JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG
ONSDAG 27.4.2016 KL. 19:00
PÅ GRENDEHUSET**

1. Innhold

1.	Innhold	1
2.	Konstituering.....	2
3.	Årsberetning for Jærnes terrasse borettslag periode 2015-2016.....	2
3.1.	Styret	2
3.2.	Grendehuset.....	3
3.3.	Kjøp og salg av andeler.....	4
3.4.	Vedlikehold	4
3.5.	Miljøansvarlig	4
3.6.	Maling	5
3.7.	Garasjene.....	5
4.	Regnskap 2015.....	5
5.	Budsjett 2016	5
6.	Revisors beretning	5
7.	Søknader fra beboere	5
7.1.	Jærnesheia 41 – Utbygging av bolig	6
7.2.	Jærnesheia 52 E – Utbygging av bolig.....	8
7.3.	Jærnesheia 35 – Bygge garasje.....	9
7.4.	Buhusheia 20 C – Opprette parkering utenfor bolig	11
8.	Dugnadspenger	12
9.	Vedtektssendringer	12
9.1.	Forslag til endring av vedtekter vedrørende andelseiers vedlikeholdsansvar. ...	12
10.	Valgkomitéen.....	13
11.	Styrehonorar.....	14
12.	Valg av styre for perioden 2015/2016	15
	Vedlegg.....	16

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 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. Årsberetning for Jærnes terrasse borettslag periode 2015-2016

3.1. Styret

Styret har i ovennevnte periode bestått av:

Leder

Roger Engesland Jærnesheia 41 950 63 293

Nestleder

Vidar Lynnæs Jærnesheia 36 A 408 53 982

Sekretær

Are Garshol Buhusheia 18 C 905 65 555

Miljøutvalget

Tommy Hansen Jærnesheia 46 A 996 02 190

Grendehusansvarlig

Svein Reinton Jærnesheia 49 976 56 679

Webansvarlig

Thomas Haarr Jærnesheia 71 C 950 00 679

Styremedlemmer

Stian Veggeland Jærnesheia 69 C 971 73 634

Varamedlemmer

Rosa Venegas Oyarzun Jærnesheia 71 A 944 89 507
Anne-Britt Tønnessen Jærnesheia 67 A 922 41 266
Edle Haug Buhusheia 4 A 908 50 264

Valgkomité

Kirsten Nystad Buhusheia 4 B 481 45 115
Anne Marie Monge Buhusheia 12 A 909 30 415
Oddbjørn Håverstad Jærnesheia 54 C 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.

Borettslagets styre har i perioden bestått av 0 (null) kvinner og 7 (syv) menn. Borettslaget har 13 (tretten) tillitsvalgte inkludert vararepresentanter og valgkomité. Av disse er det 5 (fem) kvinner og 8 (åtte) menn. Styrets leder er en mann, mens valgkomiteen ledes av en kvinne.

Det har vært avholdt ti ordinære styremøter og et ekstraordinært styremøte 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 forsikring i forbindelse med skader.

Hovedfokus for styret i perioden har vært å behandle henvendelsene fra andelshaverne, samt å jobbe for å holde kostnadene nede. Styret har i den forbindelse vært i samtaler med andre større borettslag i regionen for å undersøke mulighetene for innkjøpssamarbeid.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over borettslagets drift i 2015 og om borettslagets stilling ved årsskifte.

3.2. Grendehuset

Styret har fra og med i år valgt et av styrets medlemmer til å ta ansvar for grendehuset. Dette fordi vi synes dette er en ressurs i borettslaget som må forvaltes riktig. Det har blitt satt opp en bookingside for grendehuset hvor man kan gå inn og se når det er ledig tid og booke det umiddelbart.

Grendehuset har blitt leid ut totalt 24 ganger siste styreår og populariteten vokser. Det er nå booket hver helg frem til sommeren. Stadig flere ser nytten av lokalet til barnebursdager, med både fint barnevennlig uteareal og god innvendig plass.

Det har blitt installert en ny oppvaskmaskin og gulvet har blitt bonet opp. All utleieinfo finnes på <http://jtb.no/grendehuset/>.

3.3. Kjøp og salg av andeler

Det har i perioden vært omsatt 12 andeler i borettslaget

Disse er fordelt på:

Buhusheia:	2 andeler
Jærnesheia	10 andeler

Prisspekteret for boligene er stort, laveste oppnådde salgspris for perioden var kr 1 550 000,-, mens høysete oppnådde salgspris var kr 1 975 000,-. Gjennomsnittspris har vært kr 1 680 833.

3.4. Vedlikehold

Det har også i inneværende periode vært utført betydelige reparasjons og vedlikeholdsoppdrag i borettslaget. En del fuktproblemer har blitt oppdaget og utbedret. Det har også måttet utføres noe retting av tidligere arbeid som ikke har vært utført tilfredsstillende.

Det er særs viktig at beboere som oppdager lekkasjer/skader ved sin andel, 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.

Ettersom boligmassen i borettslaget begynner å bli gammel vil det nok også neste år være nødvendig med en del vedlikeholdsarbeid. Blant annet må en rekke dreneres. Det er også naturlig at det oppdages en del dårlig kledning i forbindelse med malingen til sommeren.

I kommende år vil det påløpe noen kostnader i forbindelse med retting av to garasjer på grunn av dårlig grunn.

3.5. Miljøansvarlig

Miljøansvarlig har i perioden tatt hånd om følgende oppgaver.

- Utdeling av maling ved utbedringer
- Utdeling av vaskemidler
- Oppsetting av brøytestikker
- Befart fellesområder/lekeplasser
- Arrangert dugnad
- administrert klipping av gress fellesområder
- Organisert og administrert ungdom som hadde sommerjobb med maleoppdrag i borettslaget, 2015.
- Fjerning av trær på utsatte steder

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

3.6. Maling

Borettslaget skal males i år og styret vil gjøre oppmerksom på at den enkelte andelseier selv må male sin bolig. Borettslaget vil stille med vaskemiddel for hus, sopp- og algefjerner samt maling. Det er svært viktig at arbeidet gjøres grundig med to strøk for å forhindre at kledningen råtner, godt arbeid her sparer oss for mye penger i vedlikehold. Det er satt en frist til 31.juli med å bli ferdig med malingen. Om det mot formodning er boliger som ikke er ferdige til denne datoen vil borettslaget se seg nødt til å rekvirere en maler på andelseiers kostnad for å sørge for at jobben blir gjort.

3.7. 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.

4. Regnskap 2015

Styret viser til regnskapet i vedlegget.

5. Budsjett 2016

Styret viser til budsjettforslaget i vedlegget.

6. Revisors beretning

Styret viser til revisors beretning i vedlegget.

7. Søknader fra beboere

Det foreligger fire søknader til Generalforsamlingen fra beboere. Tre av disse omhandler bygging eller utbygging, og styret vil før avstemming påpeke at alle utbygginger som godkjennes av Generalforsamlingen betinger at andelseier undersøker om arbeidet er søknadspliktig til kommunen. Søker plikter å innhente eventuell godkjenning fra kommunen før arbeidet begynner. Det vil føre til økt husleie når flaten på boligen utvides, i tillegg vil ikke borettslaget stå for vedlikehold av noen alternative løsninger. Det vil si at vinduer, dører etc. som avviker fra borettslagets standard ikke vil byttes av borettslaget, men må byttes av andelseier selv ved behov.

I innkallingen fremkommer kun søknadstekst og situasjonskart samt plantegning. Alle søknader medbringes med alle vedlegg til generalforsamlingen og kan sees på forhånd ved kontakt til styret eller direkte til søker. Styret oppfordrer naboer som føler seg negativt berørt til å møte opp personlig til generalforsamlingen for la sin mening bli hørt.

7.1. Jærnesheia 41 – Utbygging av bolig

Beboer søker om:

Beboer i Jærnesheia 41 ønsker å bygge ut sin bolig 2,6 meter samt oppføring av bod 2,3x5 meter.

Styrets innstilling:

Styret anmoder Generalforsamlingen å godkjenne søknaden da det etter vår mening ikke vil føre til noen ulempe for andre beboere.

Til Generalforsamlingen Jærnes terrasse borettslag, 2016

Søknad om påbygg Jærnesheia 41

Jeg ønsker med dette å søke Generalforsamlingen om godkjenning av påbygg av vår boenhet, Jærnesheia 41.

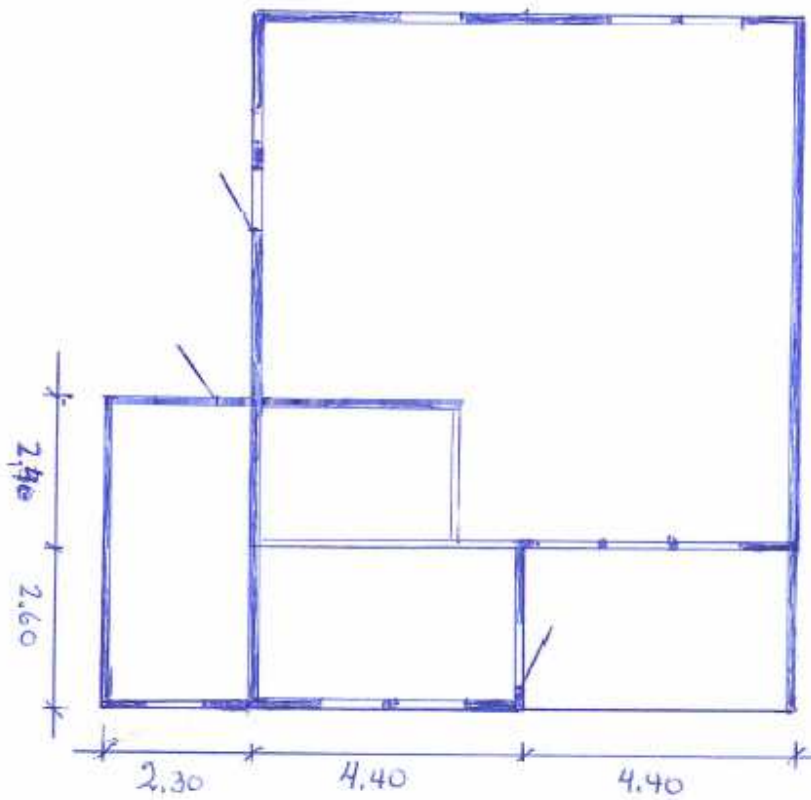
Vennligst se vedlagte tegninger for mål etc.

Jeg er klar over at en eventuell godkjenning vil medføre økt husleie

Vedlegg: tegninger og situasjonskart.

Vennlig hilsen


Roger Engesland



7.2. Jærnesheia 52 E – Utbygging av bolig

Beboer søker om:

Beboer i Jærnesheia 52 ønsker å bygge ut sin bolig med 6 meter.

Styrets innstilling:

Styret anmoder Generalforsamlingen å godkjenne søknaden da det etter vår mening ikke vil føre til noen ulempe for andre beboere.

Søknad til Generalforsamlingen i Jærnes terrasse Borettslag

Vi ønsker å oppføre et påbygg til vår leilighet i 52E. Påbygget blir inntil 6 meter i full høyde. Eksisterende fasade vil bli videreført så langt det er hensiktsmessig. Bico Bygg, eller annen tilsvarende profesjonell aktør, vil bli gitt totalentreprise for oppføring av påbygget. Grunnen hvor påbygget skal oppføres vil tilrettelegges av profesjonelle aktører før byggingen starter.

Påbygget vil ikke føre til endrede solforhold for naboene og i svært liten grad i større innsyn.

Under følger skisser av fasaden, samt situasjonskart

NB! Mål er tegnet opp på grunnlag av eldre tegninger. Alle mål må kontrolleres på stedet.



Se vedlegg for detaljerte tegninger.

01.04.16

Anne Småbrekke

Jørgen Småbrekke

Jørgen Småbrekke
Anne Småbrekke

7.3. Jærnesheia 35 – Bygge garasje

Beboer søker om:

Beboer i Jærnesheia 35 ønsker å bygge en garasje 4,4x5,6 meter utenfor sin enebolig.

Styrets innstilling:

Styret anmoder Generalforsamlingen å godkjenne søknaden da det etter vår mening ikke vil føre til noen ulempe for andre beboere. Dette med forbehold om at det fremlegges bedre tegninger til generalforsamlingen og at bygget plasseres utenfor veien.



Jærnes Terrasse Borettslag v/styret
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand

Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

Navn:	Signe Endresen & Odd Børre Hansen
Adresse:	Jærnesheia 35
Telefoni:	93256587
Mobil:	45790448

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

Informasjon om hva dere ønsker å endre/bygge

Vi ønsker å sette opp garasje på fremmsiden av huset.
Dette fordi vi ikke har garasje i fellesanlegg.
Vi kommer til å bruke fagfolk til hele prosessen, og for å sikre at
om det er mulig å bygge slik vi tenker.
Målene vi tenker på: B: 440

Følgende må legges ved:

- ✓ Utfylt situasjonskart
- ✓ Målsatt tegning

L: 560

Er bygget søknadspliktig ovenfor Kristiansand kommune? Ja / Nei

Er arbeidet påbegynt? Ja / Nei

Dato/signatur

19/4-15 Per Gunn Utland Jærnesheia 59

Bekreftelse fra berørte naboer (Vennligst skriv adresse sammen med signatur):

19/4-15 Hilde Regevik - 57

19/4-15 Annk. Endresen - 61

19/4/15  - 33

7.4. Buhusheia 20 C – Opprette parkering utenfor bolig

Beboers søknad:

Beboer i Buhusheia 20 C ønsker å benytte plass på utsiden av boligen til parkering.

Styrets innstilling:

Styret anmoder Generalforsamlingen å avvise søknaden. Søker henviser til naboer som har godkjenning, forskjellen er at søker bor i midten av en rekke mens de godkjente parkeringene er kun på endene. I borettslaget er det per i dag ingen som har godkjenning til å parkere på langs foran døren i midten av rekkene. Styret vil således ikke godkjenne dette uten generalforsamlingens avgjørelse.

Generalforsamlingen må samtidig være klar over konsekvensene av en slik godkjenning. Dette vil kunne medføre at vi får en oppblomstring av slike plasser. Hekker og blomsterbed fjernes for å fylle opp grendene med biler. Dette er en utvikling borettslaget ikke er tjent med. En slik utvikling vil i ytterste konsekvens føre til at grendene ikke lenger er grønne og fine for barn å leke i, men gjøre de om til store parkeringsområder.

Til Generalforsamlingen.

Søknad om parkering.

Viser til avslag på søknad om parkering.

Jeg ønsker å ta dette opp til ny vurdering på Generalforsamlingen.

Saken gjelder parkering på forsiden av Buhusheia 20 C.

Arealet er målt opp til 6,15 x 2,85. Ved sidelangs parkering er hele bilen innenfor egen tomt ved god margin. (mål for godkjent parkering er 5 x 2,30)

Viser til andre beboere som har mindre parkeringsareal og fått godkjent parkering. (eks. 18 A og 24 A)

Ønsker at det blir likhet for alle beboere som har mulighet å parkere ved egen tomt.

Jeg har vært i kontakt med de nærmeste naboene og det er i orden for dem at jeg parkerer der. Familien i 20 A er bortreist så fikk dessverre ikke underskrift før de reiste.

Legger ved underskrifter og bilder.

Håper på et positivt svar fra dere.

Vennlig Hilsen

Jannicke Bjunes Hansen

Buhusheia 20 C

8. Dugnadspenger

Forslag om å øke egeninnsatsen på vedlikehold i borettslaget

I forbindelse med at styret synes fremmøte på fellesdugnadene er relativt dårlig med tanke på at borettslaget består av 204 boenheter, foreslår styret ovenfor Generalforsamlingen at det innføres en ny ordning i håp om at flere beboere vil møte opp. Det er veldig viktig for styret å fremheve de beboere som faktisk møter opp, ofte de samme. Uten deres innsats hadde det vært enda vanskeligere å holde borettslaget relativt fint, så stor takk til dere.

Styret foreslår med overnevnte begrunnelse å innføre et tillegg i felleskostnadene der alle andelshavere betaler NOK 50,- pr. måned i dugnadspenger. Det vil med andre ord bety at hver andelshaver betaler på 1 år NOK 600,-. De beboere som møter på dugnad får tilbakebetalt NOK 300,- pr. dugnad, altså møter man på begge dugnadene får man alle pengene tilbake.

Styret er av den oppfattelse at det er rettferdig at de beboere som ikke kan, vil eller evner å delta på fellesdugnad, betaler for det. De som møter opp, gjør seg fortjent til å få tilbakebetalt for sitt bidrag.

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å innføre dette.

9. Vedtektsendringer

Det foreligger et forslag fra styret om bedre klargjøring av eksisterende regler i vedtektene.

9.1. Forslag til endring av vedtekter vedrørende andelseiers vedlikeholdsansvar.

Borettslaget har forsikret bygningsmassen i borettslaget, mens andelseiere har forsikret sitt innbo. I en del tilfeller har det oppstått skader som i utgangspunktet skal dekkes av boligforsikringen til borettslaget og ikke innboforsikringen til de aktuelle andelseiere. I tilfeller hvor vedlikeholdsansvaret for gjenstanden etter vedtektene faller innunder beboers vedlikeholdsansvar, punkt 5.1., har borettslaget fakturert egenandelen fra forsikringen til beboer. Grunnen til dette er at borettslaget ikke synes det er riktig at beboere skal belastes for andre beboeres manglende vedlikehold. For å formalisere praksisen ytterligere ønskes dette vedtatt og skrevet inn i vedtektene.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

5.1.10 Dersom borettslagets forsikring benyttes etter skade fra noe som faller innunder andelseiers vedlikeholdsansvar nevnt i punkt 5.1.1 til 5.1.9 vil andelseier måtte stå for egenandelen til forsikringen.

10. Valgkomitéen

Valgkomiteen

Vi har i perioden hatt 5 møter. Har vært på 1 styremøte.

Send ut lapper til alle beboere. Vært i kontakt med Kobb.

Hatt møte med de 3 kandidater på grendehuset. Har også hatt møter per telefon.

Valget vi endte på vil vi gjerne si litt om på generalforsamlingen. Der vil også kandidaten si litt om seg selv.

Før honoraret skal avgjøres vil vi også si noe. Vi i valgkomiteen står samlet om dette.

Med hilsen valgkomiteen.

11. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til styret og valgkomiteen 2016-2017

Styreleder 75000

Styremedlem (10000 pr medlem) 60000

Ekstra utbetalinger til de medlemmene som har større verv i styret

Nestleder 40000

Sekretær 38000

Miljøansvarlig 39000

Sum honorarer for styremedlemer med verv 252000

Valgkomiteen forblir uendret

Leder 4500

Medlem 4000

Medlem 4000

Sum 12500

Valgkomite

Kirsten Nystad

Oddbjørn Håberstad

Anne Marie Monge

Kirsten Nystad

Oddbjørn Håberstad

12. Valg av styre for perioden 2015/2016

Styre og valgkomite 2016-2017

Styreleder

Roger Engesland	jærnesheia 41	95063293	1 år igjen
-----------------	---------------	----------	------------

Styremedlemmer

Are Grshol	Buhusheia 18C	90565555	1 år igjen
------------	---------------	----------	------------

Vidar Lynnæs	jærnesheia 36 A	40853982	på valg
--------------	-----------------	----------	---------

Tommy Hansen	jærnesheia 46 A	99602190	på valg
--------------	-----------------	----------	---------

Stian Veggeland	jærnesheia 69 C	97173634	1 år igjen
-----------------	-----------------	----------	------------

Thomas Harr	jærnesheia 71 C	95000679	1 år igjen
-------------	-----------------	----------	------------

Lena Haug	jærnesheia 17 B	45660616	2 år
-----------	-----------------	----------	------

Varamedlemmer

Rosa Venegas Oyarzun	jærnesheia 71 A	94489507	1 år igjen
----------------------	-----------------	----------	------------

Edle Haug	buhusheia 4 A	90850264	1 år igjen
-----------	---------------	----------	------------

Anne Brith Tønnesen	jærnesheia 67 A	92411266	1 år igjen
---------------------	-----------------	----------	------------

Valgkomite

Kirsten Nystad	buhusheia 4B	96501571	
----------------	--------------	----------	--

Anne Marie Monge	buhusheia 12A	90930415	
------------------	---------------	----------	--

Oddbjørn Håverstad	jærnesheia 54 C	91991559	
--------------------	-----------------	----------	--

Vedlegg

Husordensregler
Vedtekter for borettslaget
Styrets årsberetning
Årsregnskap 2015 med budsjettforslag 2016
Revisors beretning
Navneseddel og fullmakt til generalforsamlingen

Styret ved Jærnes terrasse Borettslag 2015-2016

Roger Engesland (95063293)

Styreleder

Vidar Lynnæs (40853982)

Nestleder

Tommy Hansen (99602190)

Miljøutvalg

Are Garshol (90565555)

Sekretær

Svein Reinton (97656679)

Grendehusansvarlig

Stian Veggeland (97173634)

Styremedlem

Thomas Haarr (95000679)

Webansvarlig



Husordensregler for Jærnes terrasse borettslag

Jærnes Terrasse BRL er andelseiernes (beboernes) eiendom. De er i fellesskap økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i god stand. Alle utgifter dekkes av fellesutgiftene (husleien). Det er også beboerne som må skape de forholdene som sikrer at borettslaget er en trivelig plass å bo for alle.

Husordensreglene er noen få, enkle regler som det er i alles interesse å overholde. Reglene er vedtatt av generalforsamlingen, og gjelder som en del av husleiekontrakten. Den viktigste reglen er denne: vi skal alle utvise vanlig folkeskikk, og ikke være til plage eller sjenanse for andre beboere. Ta hensyn til naboene i forbindelse med private fester og arrangementer, og husk at radio/tv-lyd bærer langt når vinduer og dører står åpne.

Kjøring og parkering

Det er i Jærnes terrasse borettslag tillatt å kjøre bil til og fra leilighetene. Bilene skal ikke bli stående mer enn absolutt nødvendig, dvs. den tiden det tar for av eller pålessing av varer el. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser eller garasjer skal ikke forekomme.

Garasjer

Beboere med garasje oppfordres til å benytte disse til parkering. Garasjene skal låses for å beskytte naboens eiendeler. Ingen andre enn andelseiere i borettslaget kan eie eller leie garasje på borettslagets område.

Parabol og/eller andre antenner

Det er i borettslaget tillatt å føre opp parabolantenner så fremt disse monteres under etasjeskiller mellom 1 og 2 etasje, samt at antennen ikke er til sjenanse for beboere i borettslaget. Øvrige antenner skal søkes styret for behandling før en evt. montering finner sted.

Kjæledyr

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget, såfremt det ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre beboere. Antall dyr av størrelse hund/katt i hver leilighet, er begrenset til 2 stk. Styret kan dispensere fra denne begrensningen for 6 måneder av gangen, etter søknad. Hunder skal ha merket halsbånd, og føres i bånd hele året. Katter må øremerkes. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i beboerens søppelkasse. Beboere med kjæledyr plikter å følge Kristiansand kommunes regler for dyrehold.

Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til gjeldende instruksjer fra Kristiansand kommune. Hageavfall, kvister og lignende skal ikke deponeres på borettslagets eiendom, men kjøres bort.

Ro og orden

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom 23:00 og 07:00 alle dager. Arbeid med bruk av anleggsmaskiner, motorsager, motoriserte gressklippere el må ikke foregå mellom 20:00 og 08:00. Særskilte unntak kan gis ved henvendelse til borettslagets styre.

Tilbygg, påbygg, overbygg oppføring av boder etc.

Enhver forandring i form av bygg/påbygg på borettslagets eiendom skal søkes om via borettslagets styre.

Hugging av Trær

All hugging av trær skal godkjennes av styret før det hugges. Ved søknad om trefelling går styret/styremedlemmer på befaring og merker de trærne som det eventuelt gis tillatelse til å felle. Felling av trør som ikke er forhåndsgodkjent av styret, vil medføre et gebyr innkrevd av borettslaget på vegne av grunneier. Gebyrets størrelse vil avhenge av trefellingens omfang.

Vedtatt av Generalforsamling - 27.4.2004
Revidert av Generalforsamling - 13.4.2011

Vedtekter

for **Jærnes Terrasse Borettslag** (organisasjonsnummer 954692450) tilknyttet **Sørlandet Boligbyggelag**



Vedtatt på generalforsamling 1986, sist endret etter vedtak i generalforsamlingen 24.4.2014.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Jærnes Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti 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, en fylkeskommune 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 punkt 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 borettslaget 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 fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram 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 andelen.

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 husstandsfelleskapslovens § 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

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 overtakelse 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 andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin 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 Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

- (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.
- (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.
- (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.
- (6) 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 fra dette punkt.

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 siste to 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 brukerens 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 Andelseierens 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.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også alt som er ettermontert/bygget ut/satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, platting, veranda, levegg, gjerde, skorsteinspiper, redskapsboder, lekehytter, vinduer, utgang/verandadører, trappoverbygg og liknende.
- (3) 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.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) I saker hvor punkt 5.1.2 er uklart skal det inngås en vedlikeholdsavtale med andelseier. Denne avtale om vedlikehold skal tinglyses på andel.

(9) 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 laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, 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, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Ved følgeskader som borettslagets har vedlikeholdsansvar for utbedres skaden av borettslagets håndverker. Generalforsamlingen setter satsene for materialkostnader.

(5) 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.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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.

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.

6.3 Fravikelse

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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

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

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 6 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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 trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Ved følgeskader som borettslagets har vedlikeholdsansvar for utbedres skaden av borettslagets håndverker. Generalforsamlingen setter satsene for materialkostnader.

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:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. 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

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

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 et varsel som skal være på 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 vedtektenes 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
- Eventuelt valg av revisor
- 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 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 framtrædende 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 besluttet 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 borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Styrets årsberetning for Jærnes Terrasse Borettslag 2015

Jærnes Terrasse Borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning.

Borettslaget har deltidsansatte. Arbeidsmiljøet vurderes som bra. Det er ikke satt i gang spesielle tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.

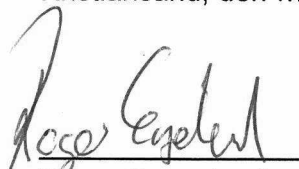
Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt spesielle likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Borettslagets drift medfører ikke betydelig påvirkning av det ytre miljø. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for forurensing eller annen påvirkning av det ytre miljø.

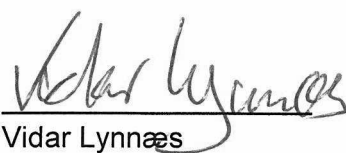
Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over borettslagets drift i 2015 og om borettslagets stilling ved årsskifte.

Borettslaget har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2015.

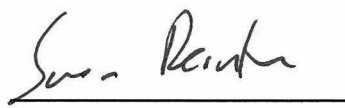
Kristiansand, den 10/3-2016.....



Roger Engesland
Styrets leder



Vidar Lynnæs
Styremedlem



Svein Reinton
Styremedlem



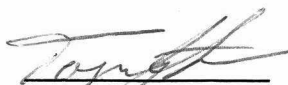
Are Garshol
Styremedlem



Thomas Haarr
Styremedlem



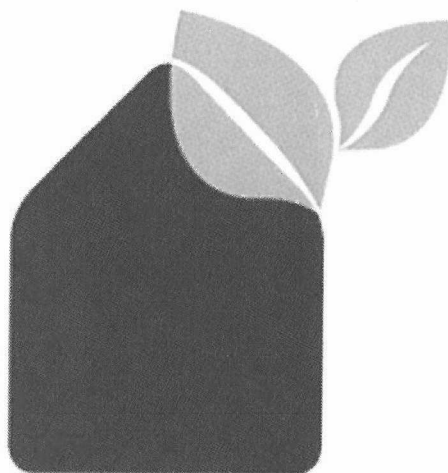
Stian Veggeland
Styremedlem



Tommy Hansen
Styremedlem

Jærnes Terrasse

Borettslag



ÅRSREGNSKAP

2015

67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 361 628	4 716 204	4 360 620	4 492 176
Inndekning av renter		674 208	749 202	688 000	601 815
Inndekning av ord. avdrag		731 088	729 777	733 000	733 000
Innbetalt kabel TV		765 612	365 976	756 432	817 632
Leieinntekt garasjer		194 400	194 400	210 000	194 400
Leieinntekt lokaler		10 200	34 200	41 000	10 200
Andre leieinntekter		15 625	15 250	0	0
Vedlikeholdsfond		2 471 700	2 471 700	2 471 700	2 545 236
Sum inntekter		9 224 461	9 276 709	9 260 752	9 394 459
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	14 313	13 688	14 400	14 700
Styrehonorar	3	194 500	191 500	191 500	194 500
Forretningsførerhonorar		269 588	238 270	238 600	276 300
Rådgivningstjenester		15 057	31 813	0	0
Kontingent boligbyggelag		46 800	46 800	46 800	48 200
Vakthold		15 000	0	0	0
Lønn	4	84 522	5 650	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	40 188	29 054	27 000	28 000
Vedlikehold	5	2 237 727	4 738 472	3 030 660	3 256 012
Kabel-tv		783 143	768 512	756 432	817 632
Forsikring		779 181	859 143	902 000	803 000
Kommunale avgifter		2 094 860	2 100 738	2 223 620	2 235 000
Festeavgifter		250 000	250 000	250 000	250 000
Strøm		36 571	36 456	62 000	30 000
Andre leiekostnader		0	30 000	30 000	0
Renhold, fellesareal		18 240	22 350	0	28 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 092	26 047	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		7 173	2 294	0	0
Telefon og porto		10 438	13 156	14 000	4 600
Drift maskiner		149	344	0	0
Andre driftsutgifter	6	90 899	58 859	52 740	73 500
Avskrivninger	7	78 640	78 640	0	0
Sum driftskostnader		7 071 081	9 541 785	7 839 752	8 059 644
Driftsresultat		2 153 380	-265 076	1 421 000	1 334 815
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		39 134	68 255	0	0
Rentekostnad		635 802	741 097	688 000	601 815
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-596 668	-672 842	-688 000	-601 815
Årsresultat	1, 11	1 556 712	-937 918	733 000	733 000
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital		- 1 556 712	937 918	733 000	733 000
Sum disponering av resultat		- 1 556 712	937 918	733 000	733 000

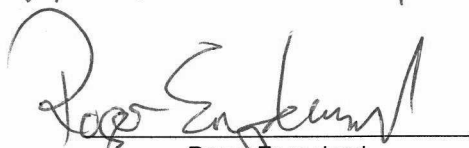
67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Beholdning pr.31.12.15	Beholdning pr.01.01.2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	41 375 000	41 375 000
Garasjer	7, 12	1 228 217	1 228 217
Andre fellesanlegg	7, 12	256 187	334 827
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	559 235	661 932
Sum anleggsmidler		43 418 639	43 599 976
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		93 285	149 264
Til gode av forretningsfører		0	10 577
Andre fordringer	9	1 022 010	205 578
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 381 522	3 091 921
Sum omløpsmidler	1	4 496 818	3 457 339
SUM EIENDELER		47 915 457	47 057 315

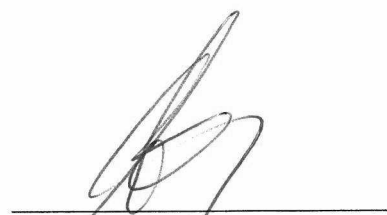
67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

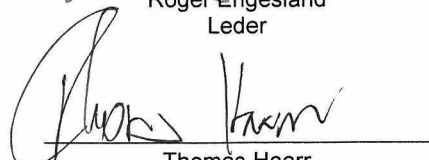
	Note	Beholdning pr.31.12.15	Beholdning pr.01.01.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 400	20 400
Annen egenkapital		21 908 585	21 908 585
Årets resultat		1 556 712	0
Sum egenkapital	11	23 485 697	21 928 985
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	8 612 750	9 284 750
Borettsinnskudd	10, 12	14 905 900	14 905 900
Sum langsiktig gjeld		23 518 650	24 190 650
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		68 403	70 127
Gjeld til forretningsfører		250	0
Leverandørgjeld		821 360	747 155
Skyldig off. myndigheter		5 758	62
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 110	437
Påløpne renter		0	58 900
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	61 000
Annen kortsiktig gjeld		6 230	0
Sum kortsiktig gjeld	1	911 109	937 680
Sum gjeld		24 429 759	25 128 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 915 457	47 057 315

Sted: Kjøpmann, dato: 10/3-2016

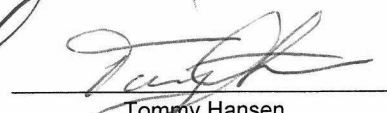

 Roger Engesland
 Leder

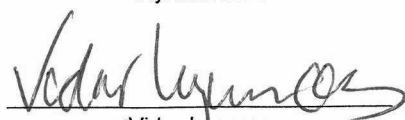

 Svein Reinton
 Styremedlem


 Are Garshol
 Styremedlem


 Thomas Haarr
 Styremedlem


 Stian Veggeland
 Styremedlem


 Tommy Hansen
 Styremedlem


 Vidar Lynnæs
 Styremedlem

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 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler IB	2 519 659	4 300 814
Årets resultat	1 556 712	-937 918
Tilbakeføring avskrivninger	78 640	78 640
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-672 000	-733 000
Endringer i andre langsiktige poster	102 697	-188 877
B. Årets endringer i disponible midler	1 066 049	-1 781 155
C. Disponible midler UB	3 585 709	2 519 659
Omløpsmidler	4 496 818	3 457 339
- Kortsiktig gjeld	911 109	937 680
Disponible midler 31.12	3 585 709	2 519 659

Note 2 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 REVISJON	14 313	13 688
Sum	14 313	13 688

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

Note 3 - Styrehonorar

	2015	2014
5330 STYREHONORAR	194 500	191 500
Sum	194 500	191 500

Note 4 - Personalkostnader

	2015	2014
5100 LØNN TIL ANSATTE	75 413	5 213
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	9 110	437
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	6 000	8 906
5292 Motkonto telefon trekkpl.	-6 000	-8 906
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	38 904	28 992
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 285	62
Sum	124 711	34 703

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Utbetalt lønn i 2015 til styremedlemmer ut over styrehonorar: kr.2.625,-.

2 styremedlemmer har fått utbetalt telefongodtgjørelse.

Note 5 - Vedlikehold

	2015	2014
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	7 778	25 373
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	236 463	2 013
6603 VEDLIKEHOLD VVS	20 663	11 652
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 388	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	95 404	192 568
6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM	22 001	124 591
6614 EGENANDEL SKADER	0	6 000
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPlass	0	19 632
6625 MILJØTILTAK	97 478	38 152
6626 SKADEDYRKONTROLL	10 000	0
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	0	3 661
6637 VEDL.HOLD FLERBRUKSBANE	0	24 853
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 556 062	3 932 093
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	86 518	0
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	99 973	357 886
Sum	2 237 727	4 738 472

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2015	2014
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 509	798
7440 KONTINGENT NBBL	13 464	13 464
7710 KOSTNADER VEDR.STYREMØTER	33 576	0
7720 GENERALFORSAMLING	13 664	6 811
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 176	10 199
7790 ANDRE KOSTNADER	18 509	27 587
Sum	90 899	58 859

Note 7 - Eiendeler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Kabel-TV anlegg	Flerbruksbane
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	341 666	188 546
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført 31.12:	41 375 000	1 228 217	158 334	97 854
Årets avskrivninger :	0	0	50 000	28 640
Anskaffelsesår :	1976	1976	2009	2009
Antatt levetid i år :			10	10

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

Note 8 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er fordelt på to separate bankkonti og er avsetninger til fremtidige garasjeutgifter samt kostnader ifbm.miljø.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte 2016-fakturaer + gebyrer kr.11.410,-

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea
Lånenummer:	8096
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2005
Rentesats:	7.53 %
Betingelser:	NIBOR/renteswap gir fast rente 5,73% til 03.09.2017. Pluss margin, pt 1,80% = 7,53%
	25.09.2027
Beregnet innfridd:	14 660 000
Opprinnelig lånebeløp:	9 284 750
Lånesaldo 01.01:	672 000
Avdrag i perioden:	8 612 750
Lånesaldo 31.12:	

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 8096	4	52 070	208 280
	15	45 116	676 740
	106	43 750	4 637 500
	61	41 702	2 543 822
	1	39 053	39 053
	17	29 843	507 331

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

Note 11 - Egenkapital

	2015	2014
Innskutt kapital	20 400	20 400
Annen egenkapital 01.01	21 908 585	22 846 503
Årets resultat	1 556 712	-937 918
Sum egenkapital 31.12	23 485 697	21 928 985

Note 12 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	23 518 650	24 190 650
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	42 701 070	42 729 710



Til generalforsamlingen i Jærnes Terrasse Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Jærnes Terrasse Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 556 712. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Jærnes Terrasse Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

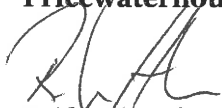
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 17. mars 2016

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter lov om burettslag § 7-3 punkt 1, til å stemme for meg på generalforsamlingen i Jærnes terrasse borettslag den 27.4.2016

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDELSEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

NAVNESEDDEL

Vennligst påfør navn, adresse og leilighetsnummer på denne navnseddel og lever den ved inngangen før generalforsamlingen. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

NAVN: _____

ADRESSE: _____

LEILIGHETENS NR. _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for hver andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om burettslag § 7-3 punkt 2, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst å bruke fullmakten ovenfor.

Leveres ved inngangen