

# Innkalling til ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

På grendehuset, Jærnesheia 75, tirsdag 16. juni klokka 1800.

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden.

**Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

### 1.2 Valg av møteleder, protokollfører og to andelseiere til å signere protokollen

### 1.3 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble godkjent.

## 3. Regnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Søknad fra Thomas Haarr i Jærnesheia 71C om å få godkjent hageområde

**Forslag til vedtak:** Søknad avslås.

**Styrets innstilling:** Søker er styremedlem, og har da naturlig nok ikke vært delaktig i behandling av saken. Styret kjenner seg ikke helt igjen i hvordan saken er fremlagt fra beboers side.

Styrets siste tilbakemelding til søker i august 2019 lyder som følger: «styret kan ikke godkjenne denne privatiseringen, da dette går utover styrets ordinære forvaltning. Enten må området tilbakeføres til opprinnelig stand, eller så må saken evt. tas videre i generalforsamlingen».

Styrets oppfatning av denne saken er ikke i tråd med det som blir påstått eller kommer frem av søknaden.

Det fremkommer ikke av søknaden at ytterkanten av området som er ryddet og privatisert, er målt til ca. 30 meter fra boligveggen

Det fremkommer ikke tydelig i søknaden at det er plantet tujabusker som «hekk», som da naturlig vil kunne oppfattes som en nabogrense som vil begrense allmenn ferdsel

Det fremkommer ikke tydelig av søknaden at det ved styrets

befaring var oppført et relativt stort kaninhus med «uteområde» omringet av betongheller  
Det fremkommer heller ikke tydelig at det er bygget en sandkasse med «tak» på, ca. 25 meter fra boligen.  
Styret har god kontroll på alt av søknader og saker behandlet av styret og generalforsamlingen siden 2003. Sakene fra før denne tid, er nok litt mer komplekse, da det er usystematisk arkivert i bunter og bæreposer.

Saken her dreier seg ikke om det er fint, eller lov å bruke området. Det dreier seg, slik styret ser det, om privatisering av fellesområde og å ta seg til rette. Styret ser på det som svært positivt at beboere rydder i skog og ved fellesområder og oppfordrer alle beboere om å gjøre det. Men å ta seg til rette ved å legge stein, plante hekk, lage «frukt og bær-hage», lage kaninhus og sandkasser, og med det privatisere et fellesområde, syns ikke styret er greit.

Styret anbefaler at søknaden om godkjenning av hageområde avvises. Byggverk må fjernes og området må stilles tilbake slik at det ikke bærer preg av at dette området «tilhører» Jærnesheia 71C som del av boenheten.

#### **4.2 Søknad fra Åsland/Frestad i Buhusheia 14C og 20A om parkeringsplass**

**Forslag til vedtak:** Søknad avslås.

**Styrets innstilling:** Dette var en sak som det var diskusjoner rundt for 8 år siden. Styret i 2012 måtte stoppe pågående arbeid, for deretter å løfte saken til generalforsamlingen. Konklusjonen fra generalforsamlingen den gang var at det kun skulle være tillatt med 1 parkeringsplass der, og ikke to eller flere.

Det har ingen betydning at alt arbeidet evt. ble utført i tråd med gjeldende regler i plan og bygningsloven §20-5, da det er borettslagsloven som gjelder i borettslaget, som første ledd. Tiltakshavere er forpliktet til å undersøke gjeldende reglement, og innhente nødvendige godkjennelser før eventuell oppstart av arbeid igangsettes.

Styret anbefaler overfor generalforsamlingen at søknaden avslås, men at miljøansvarlig sørger for å følge opp vedtaket gjort i 2012 av generalforsamlingen, sak 5.5: «beboer får dermed tillatelse til å oppføre lufteveranda, terrasse og biloppstillingsplass med de endringer styret har påpekt, redusert størrelse på terrasse og reduksjon av biloppstillingsplass til å gjelde en bil, samt beplantning og oppgradering».

#### **4.3 Søknad fra Ole Morten Fossdal i Jærnesheia 27B vedr. parkering og lading av elbil**

**Forslag til vedtak:** Søknad avslås.

**Styrets innstilling:** Denne parkeringssaken har vært oppe til styrebehandling tidligere, og styrets innstilling har vært enstemmig på at man ikke anser det som et egnet sted for parkering. Etter at saken nå ble fremmet for generalforsamlingen, har styret igjen vært på befaring, og har enstemmig kommet til samme konklusjon. Stedet er ikke bedre egnet for parkering nå enn da beboer kjøpte andelen. For å kunne parkere der beboer ønsker, må det

kjøres forbi en trapp, som er en del av stien fra toppen av Jærnesheia ned mot fotballbanen/grendehuset. Biler må da enten rygge inn, eller rygge ut forbi nevnte trapp, da det ikke er andre snumuligheter. Området det søkes om er også usikret ned mot rekken Jærnesheia 69, og et eventuelt uhell ville fort kunne berører Jærnesheia 69A også.

Styret jobber som kjent med løsning for lading av EL biler flere steder i borettslaget, slik at lademuligheter vil bli tilgjengelig for de beboere som skulle trenge det

En eventuell godkjenning av søknad fra generalforsamlingen vil kunne skape presedens i tilsvarende sak. Det foreligger allerede søknad fra beboer i 27A, der det ønskes tilsvarende parkering.

Styrets eksisterende plan om å utbedre stien fra fotballbanen opp til nevnte trapp, vil ved en godkjennelse av parkering kunne bli stoppet, da styret ikke ser på det som forsvarlig å tillate parkering som medfører at det kjøres/rygges i konflikt med nevnte sti.

Styret anbefaler ovenfor Generalforsamlingen at søknaden avslås.

## **5. Saker fra styret**

## **6. Styrehonorar**

## **7. Valg**

**Forslag til vedtak:** Det ble avholdt valg til styret. Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

# Styrets årsmelding for BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE for 2019

## Styrets arbeid i 2019

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

Wenche Monge Jærnesheia 47 908 24 984

Varamedlemmer

Rosa Venegas Oyarzun Jærnesheia 71A 944 89 507

Edle Haug Buhusheia 4A 908 50 264

Oddbjørn Håvardstad Jærnesheia 54C 919 91 559

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.

Styret har avholdt ti styremøter i perioden, hvorav det siste har vært holdt som skype/telefonmøte på grunn av Koronaviruset, samt 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 ca. 10.000 "treff" på sida i løpet av 2019. Vi oppfordrer beboerne til å bruke sida aktivt. Vi har også etablert en SMS-tjeneste for å lette informasjonsflyten til andelseierne.

### **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. Lokalet er godt utstyrt, og velegnet til både barnebursdager og andre arrangementer.

Den positive utviklingen med økt bruk av grendehuset har fortsatt i siste periode. Siden april 2019 har huset vært utleid 39 ganger.

Arbeidet med oppgradering nærmer seg slutten, og tilbakemeldingene har vært udelt positive. Det siste året har vi satt fokus på interiør, for å gi huset et "varmere" preg. Dette vil si; nye møbler, veggpynt, lamper, gardiner o.l. I tillegg til det er komfyren byttet ut.

All utleieinfo finnes på <http://jtb.no/grendehuset/>.

### **Kjøp og salg av andeler**

Det har i perioden 1. mars 2019 til 1. mars 2020 vært omsatt 21 andeler i borettslaget

Disse er fordelt på:

Buhusheia: 1 andel

Jærnesheia 20 andeler

Prisspekteret for boligene er stort, laveste oppnådde salgspris for perioden var

kr. 1.100.000,-, mens høyeste oppnådde salgspris var kr 2.350.000,-.

Gjennomsnittspris har vært kr 1.755.000.

### **Miljøansvarlig**

Miljøansvarlig har i perioden hovedsakelig tatt hånd om følgende oppgaver.

- Utdeling av maling og vaskemidler
- Befart fellesområder/lekeplasser
- 2 lekeplasser er oppgradert
- Deltatt på befaringer sammen med snekkerne
- Arrangert dugnader (1 om våren og 1 om høsten)
- administrert klipping av gress på fellesområder

- Fjerning av trær på utsatte steder
- Oppfølging av arbeidet med oppgradering av lekeplass/uteareal ved grendehuset
- sti på Buhusheia
- utvidet parkeringsplass ved Jærnesheia 6/8
- utvidet en parkeringsplass på Buhusheia
- satt opp solcelledreven gatebelysning

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.

### **Garasjene**

Garasjene i borettslaget er privateide, og kan kun eies av andelseiere. 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 garasjeeiers 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.

### **Valgkomiteen**

Vi har i perioden sendt ut skriv til alle beboere hvor vi har søkt folk til styre og valgkomiteen.

Ingen tok kontakt til å ville inn i styret, og det tar vi som et tegn på at folk er enige med oss at styret som sitter nå er de veldig fornøyd med, og mener de gjør en veldig god jobb.

Da en beboer flyttet fikk vi en villig inn i valgkomiteen.

Vi har hatt 3 møter pluss telefonisk kontakt en del ganger i valgkomiteen.

Med hilsen valgkomiteen.

---

Kirsten Nystad Anne Marie Monge Oddbjørn Håvardstad (flyttet i 2019)

Leder

## **Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2019**

### **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.

Styret kan ellers informere om at borettslaget i 2019 har byttet snekkerfirma til byggmester Tore Arnesen.

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.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne normalt vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene.

I tillegg har styret noen prosjekter som vi jobber med:

- \*Oppgradering av stien fra JH27 til fotballbanen

- \*Oppgradering av resterende lekeplasser

- \*Asfaltering av parkeringsplasser/fellesområder

- \*Etablering av ladestasjoner for elbiler

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatrapport klient 67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		4 449 306	4 438 686	4 449 216	4 450 296
Inndekning av renter		131 532	131 784	122 500	116 985
Inndekning av ord. avdrag		1 181 349	1 166 742	1 185 700	1 205 217
Innbetalt kabel TV		817 632	817 632	817 632	817 632
Leieinntekt garasjer		0	200 400	0	0
Leieinntekt lokaler		11 800	10 800	10 800	10 800
Andre leieinntekter		16 500	13 750	20 000	20 000
Vedlikeholdsfond		1 781 208	2 545 236	1 781 665	1 781 208
Innbetalte dugnadspenger		61 198	61 200	61 200	61 200
Andre driftsinntekter	1	2 246	93 520	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 452 771</b>	<b>9 479 750</b>	<b>8 448 713</b>	<b>8 463 338</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	16 313	15 813	16 300	17 000
Styrehonorar	4	284 500	264 500	264 500	284 500
Forretningsførerhonorar		187 116	230 708	183 088	189 000
Rådgivningstjenester		17 613	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		51 200	52 200	52 200	51 200
Andre tjenester		60 000	60 000	61 800	62 000
Lønn	5	0	34 370	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	40 115	42 141	37 295	40 115
Vedlikehold/serviceavtaler	6	3 456 608	4 443 634	2 292 630	2 140 190
Kabel-tv		481 642	687 689	740 000	817 632
Forsikring		590 070	578 237	650 000	698 000
Kommunale avgifter		2 336 878	2 360 646	2 466 000	2 455 000
Festeavgifter		250 000	250 000	250 000	250 000
Strøm		38 109	41 462	40 000	40 000
Andre leiekostnader		0	20 000	0	0
Renhold, fellesareal		21 978	15 960	15 000	28 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		12 350	21 294	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		11 806	14 554	12 000	24 000
Telefon og porto		1 228	938	1 200	0
Drift maskiner		2 490	3 054	0	0
Andre driftsutgifter	7	53 101	58 885	58 500	44 500
Avskrivninger	8	28 580	86 952	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 941 694</b>	<b>9 283 036</b>	<b>7 140 513</b>	<b>7 141 136</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 077</b>	<b>196 714</b>	<b>1 308 200</b>	<b>1 322 202</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		35 091	41 829	0	0
Rentekostnad		139 963	138 617	122 500	116 985
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-104 873</b>	<b>-96 788</b>	<b>-122 500</b>	<b>-116 985</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2, 11</b>	<b>406 204</b>	<b>99 926</b>	<b>1 185 700</b>	<b>1 205 217</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-406 204	-99 926	1 185 700	1 205 217
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-406 204</b>	<b>-99 926</b>	<b>1 185 700</b>	<b>1 205 217</b>



**Balanserapport klient 67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE**

	Note	Beholdning pr. 31.12.19	Beholdning pr. 01.01.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 12	41 375 000	41 375 000
Garasjer	8, 12	1 228 217	1 228 217
Andre fellesanlegg	8, 12	0	20 268
Andre driftsmidler	8	58 881	67 193
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 662 097</b>	<b>42 690 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		113 427	65 403
Til gode av forretningsfører		70	1 987
Andre fordringer	9	184 656	1 160
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 904 638	4 629 899
Innestående på særvilkår		12 301	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2</b>	<b>4 215 092</b>	<b>4 698 449</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 877 190</b>	<b>47 389 126</b>

**Balanserapport klient 67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE**

	Note	Beholdning pr. 31.12.19	Beholdning pr. 01.01.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		20 400	20 400
Annen egenkapital		25 108 368	25 108 368
Årets resultat		406 204	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>25 534 971</b>	<b>25 128 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	4 699 341	5 876 500
Borettsinnskudd	10, 12	14 905 900	14 905 900
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 605 241</b>	<b>20 782 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		93 332	69 493
Gjeld til forretningsfører		280	0
Leverandørgjeld		911 216	747 534
Skyldig off. myndigheter		0	519
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	3 683
Påløpne renter		2 280	1 768
Annen kortsiktig gjeld	13	729 870	654 961
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>1 736 977</b>	<b>1 477 959</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 342 218</b>	<b>22 260 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 877 190</b>	<b>47 389 126</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Roger Engesland  
Leder\_\_\_\_\_  
Wenche Merete Monge  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Stian Veggeland  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Vidar Lynnæs  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Thomas Haarr  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Tommy Hansen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Svein Reinton  
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 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter kr.2.246 består av salg verandadør kr.500 og viderefakturert elektriker-kostnad kr.1.746,-

## Note 2 - Disponible midler

	2019	2018
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>3 220 490</b>	<b>3 540 800</b>
Årets resultat	406 204	99 926
Tilbakeføring avskrivninger	28 580	86 952
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 177 159	-1 165 280
Endringer i andre langsiktige poster	0	658 091
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-742 375</b>	<b>-320 310</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>2 478 115</b>	<b>3 220 490</b>
Omløpsmidler	4 215 092	4 698 449
- Kortsiktig gjeld	1 736 977	1 477 959
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>2 478 115</b>	<b>3 220 490</b>

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 REVISJON	16 313	15 813
<b>Sum</b>	<b>16 313</b>	<b>15 813</b>

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

### Note 4 - Styrehonorar

	2019	2018
5330 STYREHONORAR	284 500	264 500
<b>Sum</b>	<b>284 500</b>	<b>264 500</b>

### Note 5 - Personalkostnader

	2019	2018
5100 LØNN	0	30 688
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	3 683
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	40 115	41 621
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	519
<b>Sum</b>	<b>40 115</b>	<b>76 511</b>

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 2019 til styremedlemmer utover styrehonorar.

### Note 6 - Vedlikehold

	2019	2018
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	2 821	7 975
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	0	210 388
6603 VEDLIKEHOLD VVS	15 388	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	8 621	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	127 647	127 700
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	4 945
6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM	103 414	64 676
6614 EGENANDEL SKADER	6 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	493	0
6625 MILJØTILTAK	0	32 540
6626 SKADEDYRKONTROLL	19 510	16 330
6630 BRØYTING	175 231	255 594
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 174 001	1 169 773
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	129 036
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 622 694	1 601 566
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	185 188	151 301
6660 MILJØKAPITAL	0	91 011
6661 GARASJEKAPITAL	0	563 700
6690 DUGNADSUTBETALINGER	15 600	17 100
<b>Sum</b>	<b>3 456 608</b>	<b>4 443 634</b>

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

## Note 7 - Andre driftsutgifter

	2019	2018
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	833
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	0	450
7440 KONTINGENT NBBL	13 464	13 464
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	22 030	23 516
7720 GENERALFORSAMLING	400	4 445
7770 BANKOMKOSTNINGER	8 252	8 041
7790 ANDRE KOSTNADER	8 954	8 136
<b>Sum</b>	<b>53 101</b>	<b>58 885</b>

## Note 8 - Anleggsmidler

	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	500 000	286 400	24 245
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	0	0	58 881
Årets avskrivninger :	0	0	8 334	11 934	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 kr.184.265 består av periodiserte kostnader 2020 kr.179.209 og gebyrer kr.5.447.

## Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Dnb</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135485940</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	3.05 %
Betingelser:	Flytende rente 3,00%
Beregnet innfridd:	28.09.2023
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	7 330 000
Lånesaldo 01.01:	5 876 500
Avdrag i perioden:	1 177 159
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 699 341</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135485940	4	28 411	113 644
	15	24 617	369 255
	106	23 871	2 530 326
	61	22 753	1 387 933
	1	21 308	21 308
	17	16 283	276 811

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

### Note 11 - Egenkapital

	2019	2018
Innskutt kapital	20 400	20 400
Annen egenkapital 01.01	25 108 368	25 008 441
Årets resultat	406 204	99 926
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>25 534 971</b>	<b>25 128 768</b>

### Note 12 - Pantstillelser

	2019	2018
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	19 605 241	20 782 400
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	42 603 217	42 623 484

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld kr.729.870 består av avsetning til fremtidige kostnader garasje kr.654.870 + avsatt beløp kr.75.000 til slutfaktura fra Kaspar Strømme.

Til info:

Garasjekonto 2019: Av kostnader har det kun vært forsikring garasjer kr.11.130,-

Miljøkonto 2019: Hele beholdningen er gått til faktura fra Norsk Gjennvinning kr.11.217,14 og andel av faktura fra Alfa Drift gjeldende trefelling, kr.128.754,22.

## Resultat og balanse med noter for BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE**

Styreleder	Roger Engesland (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Svein Reinton (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Stian Veggeland (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Vidar Lynnæs (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Tommy Hansen (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Wenche Merete Monge (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Thomas Haarr (sign.)	24.03.2020



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jærnes Terrasse

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Jærnes Terrasses årsregnskap som består av balanserapport per 31. desember 2019 og 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 2019, 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

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, 30. mars 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## 67 Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2020-03-30 12:55



**This document package contains:**

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



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

Søknad til generalforsamling 2020

Dato: 17.03.2020

## Søknad om å få godkjent hageområde

Styret i borettslaget har reagert i 2019 på at jeg har ryddet, opp i området bak min del av rekken, og bedt meg søke generalforsamling for å godkjenne bruken av området. Jeg ønsker å fortsette å holde området vedlikehold og pent.

Området mellom rekkene 71 og 69 og husene på toppen er adskilt med en høy fjellskråning. Området nedenfor har blitt brukt av naboene i 69 og 71, mens husene på toppen har spist seg mer og mer ut mot kanten av denne fjellskråningen.

Som en kan se på bildene på de neste sidene viser jeg at boligene på toppen har tatt sin del av område og disponerer det. Kanskje noe er søkt om, men som de fleste her i borettslaget så er kanskje søknadshistorikken her ikke helt komplett slik som min. Jeg har oppfattet området som godt brukt av tidligere eiere og dermed fikset opp i det når det var grodd igjen når jeg flyttet inn.

Jeg har brukt 7-8 år på å gjøre den delen jeg anså som mitt vedlikeholdsansvar og naturlige del pen og ryddig. Den er idag trygg for folk og dyr som ferdes der. Saken kom på bordet når jeg så meg lei på at søppel og avfall ble dumpet ned mot 71. Ved andre gangs klage på avfallet, befarte styret området. De reagerte på min bruk av området ikke var søkt om. Jeg har fått pålegg om å søke generalforsamling om godkjennelse for å beholde det slik.

Jeg har rådført meg med advokat i saken som skriver at området har vært i utvikling siden byggestart, og naboene i området har utvidet deres disponible område år for år. Den biten jeg har ryddet opp i og gjort pent har stått ubrukt, og det skal vanskelig gjøres å argumentere mot at jeg ikke kan fortsette å disponere dette.

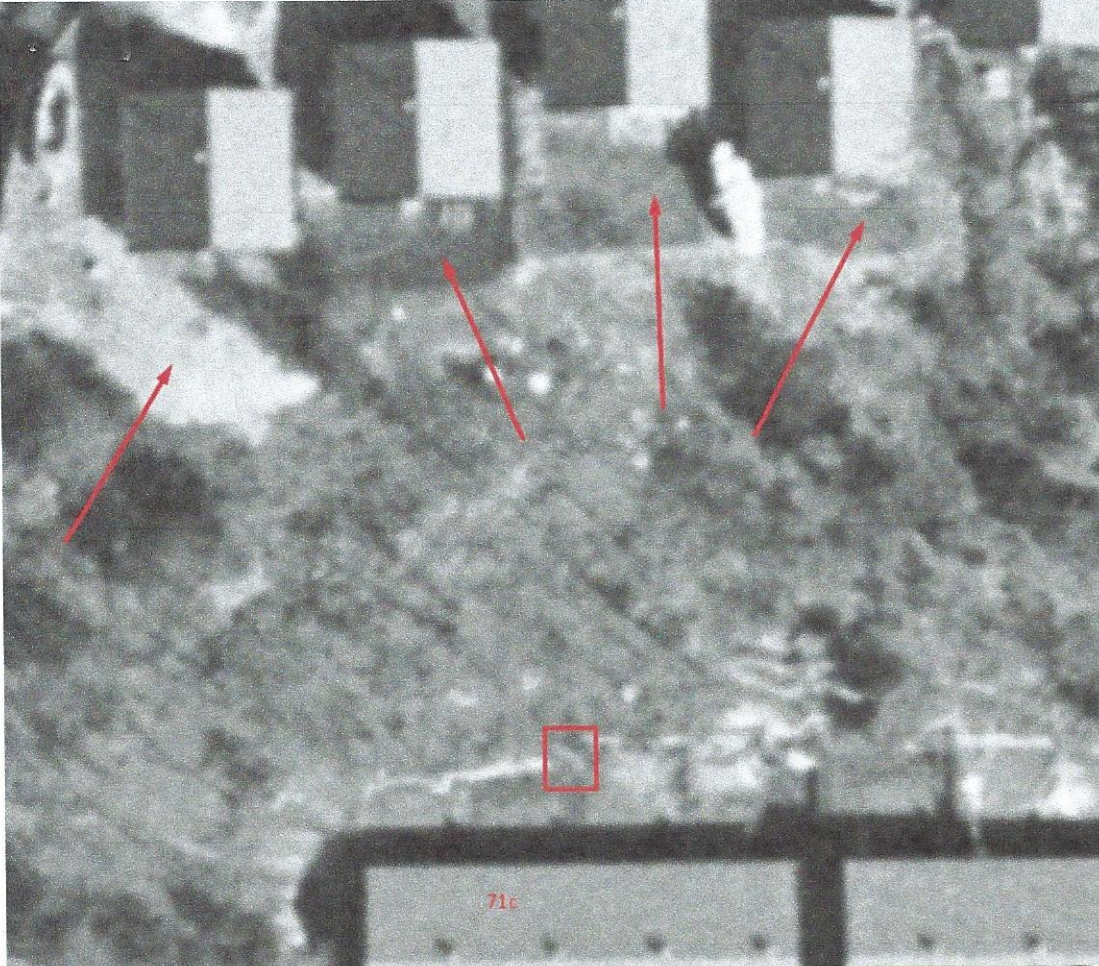
Videre følger historiske bilder fra området, samt tegning og bildet av området slik det ser ut idag



I 1979 var lite av området, som naturlig tilfaller beboerne i dette området utnyttet.

Mens på bildene fra 2002 ser vi en tydelig utvikling hos de 4 øverste.

Hos meg i 71c har jeg satt en firkant rundt det som jeg antar er trappen som er fra byggeår, eller laget for å disponere det området som naturlig tilfaller denne boenheten.





I 2008 har beboerne utvidet litt mot det som de mener tilfaller seg naturlig. Den ene har bygget trapp ned mot naboene i JH 69

Ifølge bildet 2011 var enda flere utvidelser satt opp.



Flyfoto fra 2015 viser området jeg har brukt 7-8 år på å rydde. Fjellskråningen er skriblet inn på bildet.

i 2016 da jeg fikk mitt første barn, oppdaget jeg også en del farlig søppel i den øvre delen. Jeg startet rydding og graving for hånd. Her fant jeg knuste flasker, hageredskaper, 2 kjøkkenkniver, sykkel felg, gamle hjemmelagde gjerdestolper støpt i betong og en haug med andre ting som fort kunne skadet mitt barn eller naboenes dyr.

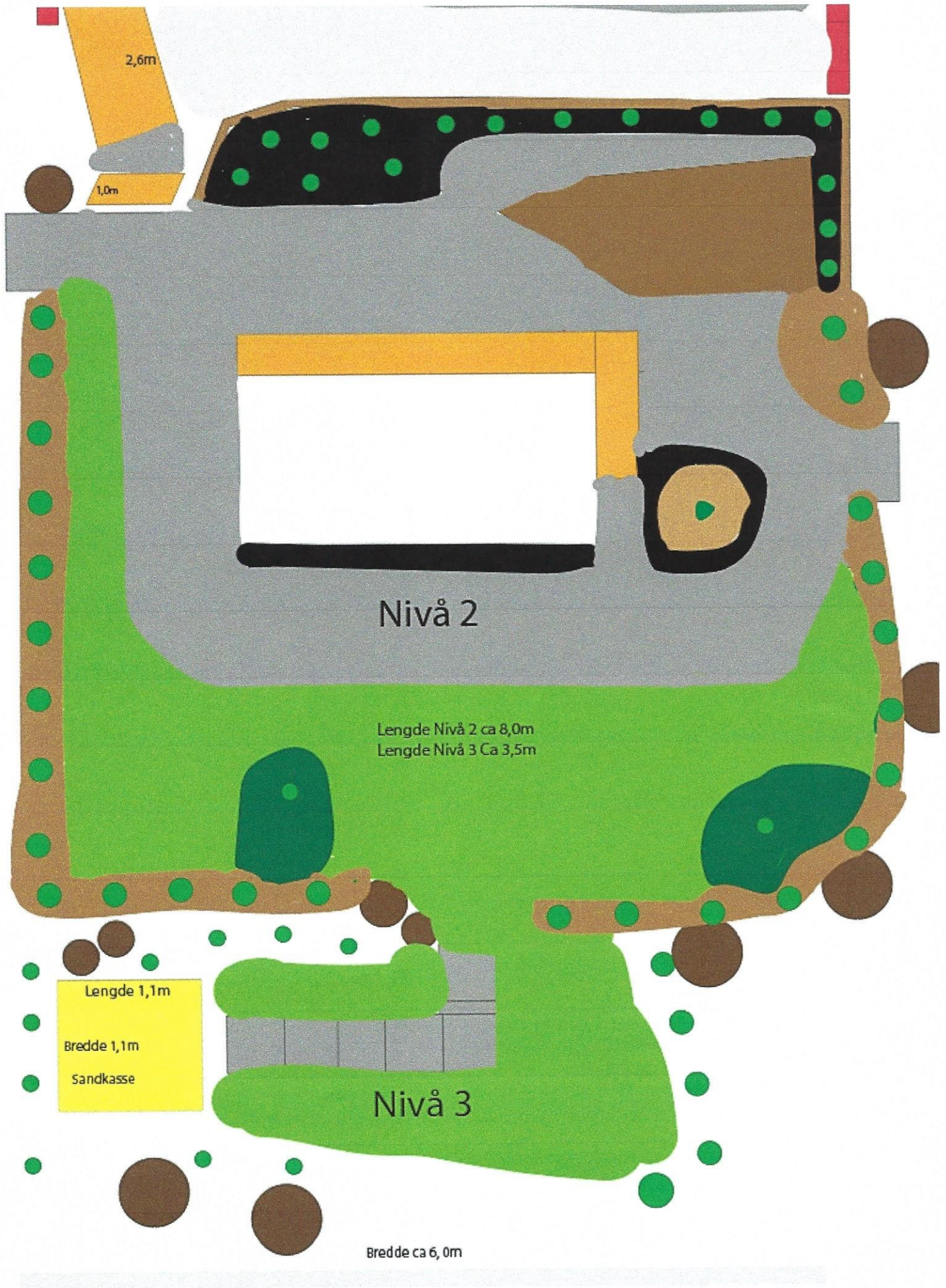
Jeg har gravd for hånd dypt i jorden etter "skatter" lagt ny jord, lagt plen, og satt opp noen tuiaer rundt området for å holde unna eføyen som florerer kraftig i området. Jeg har ordnet steinhellene, jeg fant under gravingen + noen ekstra til en god sti. Heller er lagt så begge naboer fint kan gå på dem til sitt "naturlige disponible område".

i 2017 ble min datter litt mer mobil og jeg så faren for å ramle utfor noen steder og lagde en større "kasse i tre/kant" ut mot kanten av en mindre fjellskråning på ca 2 høydemeter, hvor jeg har satt jordbær, bringebær og tornefri bjørnebærplanter. Ett epletre ble plantet i fjor midt i området.

Jeg har lagt mye arbeid i å gjøre dette til et pent hageområde, som trygt kan brukes av min datter, samt at det ikke skjemmes naboene og heller gir verdiøkning for området.

i 2018 prøvde jeg å lappe trappen som var bygd før 2002 ifølge bildene jeg har funnet, men gjennomgående bekk ødela ett par trinn, så jeg bygde en ny trapp over den gamle relativt lik den forrige i størrelse.







Siden styret ikke kan behandle saken, har de bedt meg om å føre saken for generalforsamling i borettslaget. Jeg ber generalforsamling om å godkjenne at jeg kan fortsette å bruke og vedlikeholde dette området. Jeg ønsker det pent både forran og bak boligen samt en trygg plass barn og nabobarn kan oppholde seg.

Som veldig mange naboer i borettslaget ønsker også jeg å vedlikeholde min del av borettslagets eiendom.

Mvh Thomas Haarr  
Jærnesheia 71c

Dato: 17/3-20

Signatur: 

Jærnes Terrasse borettslag v/styre

Jærnesheia 5

4634 Kristiansand

Espen Åsland

Buhusheia 14 C

4634 Kristiansnad

Natalia og Andrew Frestad

Buhusheia 20 A

4634 Kristiansand

23. Januar, 2020  
Kristiansand, ~~April~~ 2020.

### Søknad

Åsland og Frestad søker med dette om godkjenning av to (2) parkeringsplasser som ble opprettet ved siden av Buhusheia 14 C i 2012.

#### Sakens historikk.

Daværende eier (2012) av Buhusheia 14 C var i god tro om at han kunne disponere uteareal fra husets vegg til postkasser. Han ba eier av Buhusheia 20 A om hjelp til å gjøre alt arbeid samt legge ut for materialer til etablering av parkeringsplass som kunne være stor nok til to (2) biler slik at eieren av Buhusheia 20 A kunne disponere en av plassene. Muntlig avtale ble gjort og eieren av Buhusheia 20 A har bygd biloppstillingsplass til to (2) biler. Alt arbeid ble utført i tråd med gjeldende lover og regler, jamfør plan- og bygningsloven §20-5. det forutsettes at biloppstillingsplassene skal være til eiendommenes bruk, og plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen. Etableringen skal heller ikke føre til hindring for fri sikt.

Per dagens dato kun en (1) parkeringsplass godkjent av generalforsamling i 2012.

Vi ber generalforsamling om å omgjøre vedtaket fra 2012 og gi tillatelse til to (2) parkeringsplasser ved siden av Buhusheia 14 C. Eieren av Buhusheia 20 A er ufør og det å kunne ha mulighet til å parkere bil ved siden av huset kunne gjøre vesentlig forskjell i hverdagslivet.

*Bilder av parkering rundt Buhusheia 14, 16, 18 legges ved.*

Espen Åsland

*Espen Åsland*

Natalia Frestad

*Natalia Frestad*

Andrew Frestad

*Andrew Frestad*













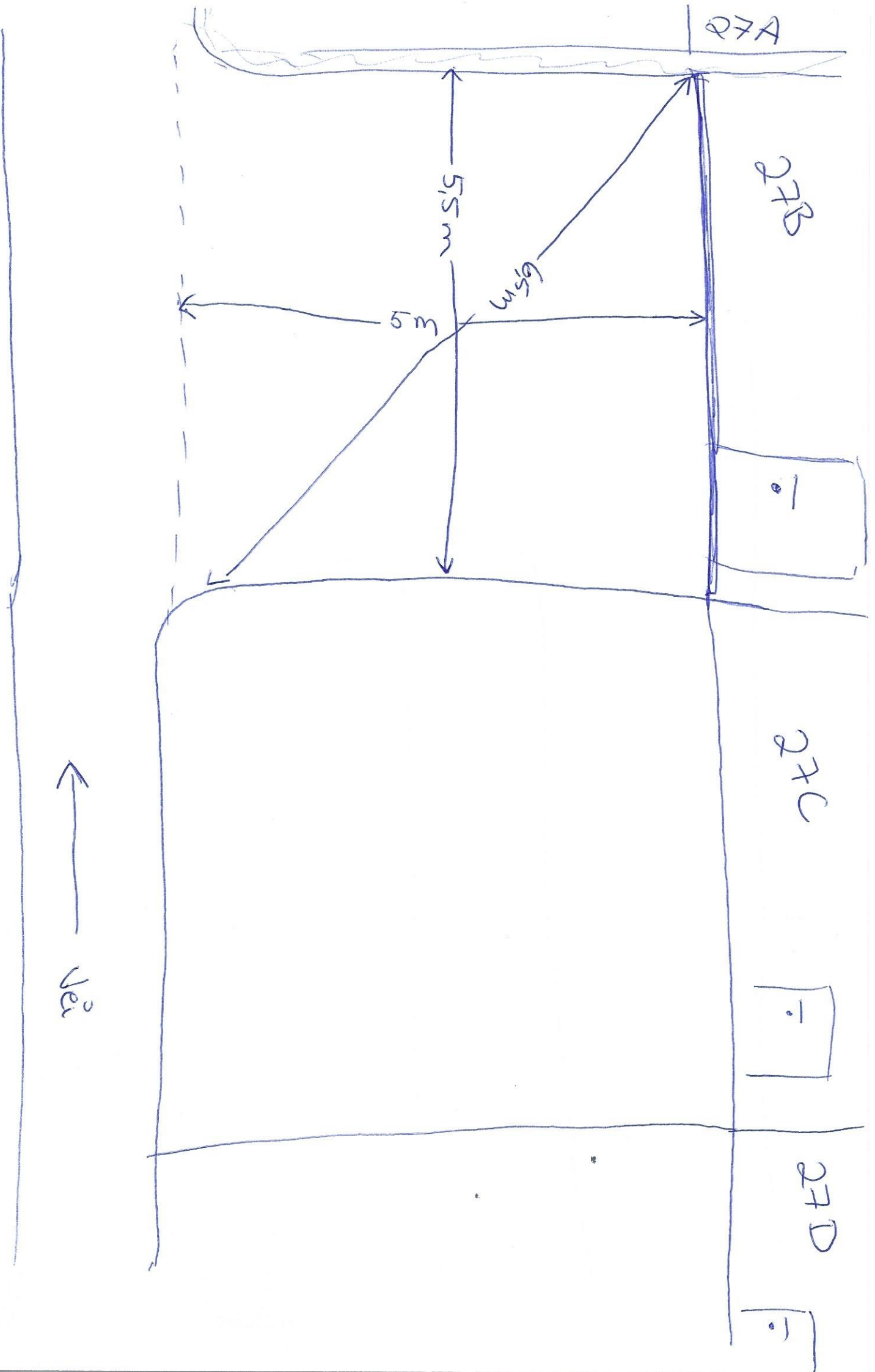


## Til Generalforsamlingen

Søknad om parkering og lading av elbil Jærnesheia 27B.

Jeg vil gjerne søke om og få lov og parkere og lade el bilen utenfor huset, på eiendommen som tilhører boligen. Det er målt opp og det er god plass til og parkere inne på tomta. Bilen vil ikke stå i veien for noe eller blokkere veien. Det er allerede regelmessig trafikk her oppe og siden det allikevel er lov og kjøre opp og ned samme veien for og laste av varet osv, så ser jeg ikke noe problem med at bilen står parkert der oppe. Jeg tenker også og gjøre noen endringer på hekken utenfor her, som vil gjøre at det blir mye bedre sikt ut mot veien og stien som går ned utenfor her. Dette vil også gjøre ting mye lettere og bedre oversiktlig for naboene som kjører opp her med varer osv, noe de i samme rekke sier seg svært positive til. Alle naboene i hele nabolaget mitt sier seg også positive til dette og har ingenting imot dette.

Mvn Olav Morten Fossdal



27A

27B

27C

27D

5.5m

5m

6.5m

Jei

## Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen

Styreleder	76 000
------------	--------

Styremedlem (15 000 pr. medlem)	90 000
---------------------------------	--------

### Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder	23 000
-----------	--------

Sekretær	36 000
----------	--------

Miljøansvarlig	27 000
----------------	--------

Webansvarlig	10 000
--------------	--------

Grendehusansvarlig	10 000
--------------------	--------

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

### Valgkomiteen

Leder	4 500
-------	-------

Medlem	4 000
--------	-------

Medlem	4 000
--------	-------

Sum	12 500
-----	--------

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomite for perioden 2020-2021

Styreleder

Roger Engesland	Jærnesheia 41	95063293	(1 år igjen)
-----------------	---------------	----------	--------------

Styremedlemmer

Vidar Lynnæs	Jærnesheia 36A	40853982	(på valg)
--------------	----------------	----------	-----------

Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	99602190	(på valg)
--------------	----------------	----------	-----------

Stian Veggeland	Jærnesheia 69C	97173634	(1 år igjen)
-----------------	----------------	----------	--------------

Thomas Haarr	Jærnesheia 71C	95005679	(1 år igjen)
--------------	----------------	----------	--------------

Svein Reinton	Jærnesheia 49	97656679	(på valg)
---------------	---------------	----------	-----------

Wenche Monge	Jærnesheia 47	90824984	(1 år igjen)
--------------	---------------	----------	--------------

Varamedlemmer

Edle Haug	Buhusheia 4A	90850264	(1 år)
-----------	--------------	----------	--------

Bente Andreassen	Jærnesheia 13B	98640919	(på valg)
------------------	----------------	----------	-----------

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	96501571	(på valg)
----------------	--------------	----------	-----------

Valgkomite

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	96501571	
----------------	--------------	----------	--

Anne Marie Monge	Buhusheia 12A	90930415	
------------------	---------------	----------	--

Ann Kristin Johansson	Buhusheia 12C	91349891	(på valg)
-----------------------	---------------	----------	-----------