



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 136 401	4 702 672
Sum inntekter		5 136 401	4 702 672
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 100	30 100
Annen driftskostnad		3 152 407	3 511 690
Sum kostnader		3 387 887	3 747 170
Driftsresultat		1 748 514	955 502
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 284	4 936
Sum finansinntekter		22 284	4 936
Annen finanskostnad		529 831	358 232
Sum finanskostnader		529 831	358 232
Netto finans		-507 547	-353 296
Ordinært resultat før skattekostnad		1 240 967	602 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 240 967	602 206
Årsresultat		1 240 967	602 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 240 968	602 205
Sum overføringer og disponeringer		1 240 968	602 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 282 300	1 312 400
Sum varige driftsmidler		31 190 195	31 220 295
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 190 195	31 220 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 741	77 188
Sum fordringer		40 741	77 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 357 470	3 845 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 357 470	3 845 789
Sum omløpsmidler		4 398 211	3 922 977
SUM EIENDELER		35 588 406	35 143 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 916 686	22 157 654
Sum opptjent egenkapital		-20 916 686	-22 157 654
Sum egenkapital		-20 906 286	-22 147 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 296 845	45 440 265
Øvrig langsiktig gjeld		11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld		55 870 045	57 013 465
Sum langsiktig gjeld		55 870 045	57 013 465
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		546 902	83 393
Leverandørgjeld		77 744	193 668
Sum kortsiktig gjeld		624 646	277 061
Sum gjeld		56 494 691	57 290 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 588 405	35 143 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 492262

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTLAGET KRÅKENESSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 136 401	4 702 672
Sum inntekter		5 136 401	4 702 672
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 100	30 100
Annen driftskostnad		3 152 407	3 511 690
Sum kostnader		3 387 887	3 747 170
Driftsresultat		1 748 514	955 502
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 284	4 936
Sum finansinntekter		22 284	4 936
Annen finanskostnad		529 831	358 232
Sum finanskostnader		529 831	358 232
Netto finans		-507 547	-353 296
Ordinært resultat før skattekostnad		1 240 967	602 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 240 967	602 206
Årsresultat		1 240 967	602 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 240 968	602 205
Sum overføringer og disponeringer		1 240 968	602 205



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTLAGET KRÅKENESSET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 282 300	1 312 400
Sum varige driftsmidler		31 190 195	31 220 295
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 190 195	31 220 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 741	77 188
Sum fordringer		40 741	77 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 357 470	3 845 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 357 470	3 845 789
Sum omløpsmidler		4 398 211	3 922 977
SUM EIENDELER		35 588 406	35 143 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 916 686	22 157 654
Sum opptjent egenkapital	-20 916 686	-22 157 654
Sum egenkapital	-20 906 286	-22 147 254
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 296 845	45 440 265
Øvrig langsiktig gjeld	11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld	55 870 045	57 013 465
Sum langsiktig gjeld	55 870 045	57 013 465
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	546 902	83 393
Leverandørgjeld	77 744	193 668
Sum kortsiktig gjeld	624 646	277 061
Sum gjeld	56 494 691	57 290 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 588 405	35 143 272



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTLAGET KRÅKENESSET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Kråkeneset

24. april 2023

Selskapsnummer: 1776





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Kråkeneset

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 19:00, Skeie skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Mulighet for å installere solceller på tak
5. Maling av 4-roms
6. Oppdaterte ordensregler
7. Oppdatert vedtekter for borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Kråkeneset



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Ferdig årsrapport - 1776.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 4

Mulighet for å installere solceller på tak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sammen med Teknisk Bureau sjekket mulighetene for å installere solceller på takene i borettslaget.

Utsjekken har blant annet inkludert takkonstruksjon, solforhold, forskjellige typer solceller, støtteordninger fra Enova og støtteordning fra Stavanger kommune. Regjeringen har kommet med et forslag om en ordning spesielt for borettslag (bl.a. at borettslag skal slippe elavgift og nettleie for solceller).

Det er flere mulige løsninger, men utgangspunktet er at solcellene ikke skal bygge for mye høyde eller belaste tak. Etter diskusjoner med Teknisk Bureau og styret er den beste løsningen illustrert på bildet under.

Ved tilslutning i årsmøtet vil følgende gjelde:

For 4-roms er det beboere i hver enhet som gjør investeringen. Styret må godkjenne plan for å bidra til et enhetlig utseende på borettslaget. Løsningen vist på bildet over vil være godkjent løsning.

En løsning for 2-roms vil gi strøm til fellesanlegget (lys, varme, varmtvann) og er derfor en styrebeslutning styrt av økonomi og nedbetalingstid.



Forslag til vedtak

Styret ber om at følgende besluttes av årsmøtet: Det godkjennes installasjon av solceller i henhold til beskrivelsen i forslaget over. Utformingen på solcellene skal tilsvare forslaget utarbeidet av Teknisk Bureau. Styret skal godkjenne utforming og planer for å bidra til et enhetlighet inntrykk. Løsningen indikert over (utarbeidet av TB) vil bli godkjent, men skal likevel formelt godkjennes av styret. Installasjon av solceller og styret sitt ansvar for å godkjenne planlagt installasjon vil bli nedfelt i vedtektene til borettslaget.- Styret sitt ansvar for ytre kledning vil ikke dekke solceller, og være det samme som beskrevet i vedtektene. Ansvar, vedlikehold og risiko knyttet til installasjon av solceller på tak bæres av andelseier. For 2-roms vil det være en fellesinvestering og dermed en styrebeslutning når økonomien tillater det. Økonomien er avhengig av blant annet mulige insentivordninger og eventuell støtte fra Stavanger kommune og Enova.

Vedlegg

2. Bilde1.png

Sak 5

Maling av 4-roms

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøte i 2014 ble det besluttet av styret skulle ivareta maling av ytre kledning. I henhold til vedlikeholdsplan, skal eksteriøret males igjen i 2024/25. Sett i lys av de økte utgiftene det siste året ser styret etter muligheter for å holde kostnadene nede.

En effektiv måte å holde månedskostandene nede (se graf under) på er åpne for egeninnsats på maling. Styret vil da beslutte hvilken periode husene skal males og beboerne har da mulighet for å gjennomføre malingen.

De som ikke har mulighet eller ønske til å gjennomføre arbeidet kan be styret bruke sine kontrakter. Kostanden vil da ligge på andelseier. Styret vil samle opp og sette kontrakt på alt arbeidet – for å holde kostanden enden for andelseier.

Ettersom maling av rekkehusenes ender innebærer arbeid i høyden med bruk av hhv stilas/lift, vil dette arbeidet kontrakteres ut, slik som før.

I praksis, så skal andelseier kun male nord og sørvendte ender av husene. Nødvendig utstyr som forvask, maling og pensler kjøpes inn av styret for å oppnå best mulig pris.

Det oppfordres i denne sammenheng til godt naboskap og hjelpe naboen når det lar seg gjøre. Første periode for maling vil være vår/sommer 2024 eller 2025.



Grafen viser estimert utvikling av husleie 5år frem i tid (gitt dagens rentebane fra Norges Bank).

Forslag til vedtak

Det åpnes opp for at andelseier kan male huset med egeninnsats i en periode fastsatt av styret. Dette er ment som et kostnadssparende tiltak. Dersom, mot formodning, borettslagets kostnader skulle bli lavere, kan styre fortsatt gå kontraktere ut hele oppdraget med maling av 4-roms. Den som ikke har mulighet til egeninnsats eller ikke ønsker å gjennomføre dette selv kan be styret sette dette ut på kontrakt for å få det utført. Arbeidet blir da belastet andelseier. Dersom andelseier ikke gjennomfører arbeidet innenfor fastsatt tid, vil arbeid settes ut på kontrakt og andelseier belastes. Da borettslaget har et ansvar for kledning vil følgende gjelde: 1. Styret gir føringer for når og hvordan maling skal foregå 2. Styret går til innkjøp av forvask, maling og pensler. 3. Maling av rekkehusenes ender skal ikke utføres av andelseier grunnet arbeid i høyden. Dette arbeidet blir kontraktert. 4. Ved manglende gjennomføring - vil styret leie inn folk for å få det gjennomført på andelseier sin regning 5. De som ikke ønsker å egeninnsats, kan be styret gjennomføre det på kontrakt for andelseiers regning 6. Dersom økonomi tillater det, uten vesentlig økning av husleie, kan styre fortsatt sette hele arbeidet ut på kontrakt.

Vedlegg

3. Bilde2.png

Sak 6

Oppdaterte ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordensreglene for borettslaget var utdaterte med hensyn til beskrivelse, språk og innhold. Styret har i forslaget gjort følgende oppdateringer:

- Forbedret og oppdatert språket for å gjøre det tydeligere
- Fjernet tekst som ikke lengre er aktuelt (som FM antenne, trappevask o.l.)
- Lagt til 2 stk paragrafer som omhandler vedlikehold av hage og skadedyr
- Lagt inn beslutninger gjort av styret de siste årene (som forbud av kullgrill i 2-roms)

De to paragrafene som er lagt



§13 - Vedlikehold av hageareal sier i hovedsak at:

- Man skal vedlikehold hagen slik at ikke musebånd og kledning blir skadet.
- Plukke opp nedfallsfrukt (dette er knyttet til skadedyr)
- Ikke være til unødig ulempe for andre

§14 Skadedyr som rotter og mus sier i hovedsak at man skal minimere risikoen for skader fra rotter og mus.

Forslag til vedtak

Beslutte oppdaterte ordensregler

Vedlegg

4. 2023 - til årsmøte -HUSORDENSREGLER FOR KRÅKENESET.pdf

Sak 7

Oppdatert vedtekter for borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene var utdaterte med hensyn til innhold, språk og i forhold til anbefalt Obos-standard. Borettslaget opererte også med en «grensesnittmanual» som var et dokument utenfor ordensregler og vedtektene. Styret har derfor jobbet frem forslag til oppdatert vedtekter sammen med Obos som inkluderer elementene fra grensesnittmanualen.

Det er ikke gjort fundamentale endringer, men følgende er vært å merke seg

- Vedtektene er oppdatert og mer forståelig med hensyn til språk – både for beboer og for styret
- Mulighet for lading av bil er inkludert
- Grensesnittmanualen er i hovedsak vedlegg til vedtektene
- Plikten til vedlikeholde hage er tatt inn som del av vedtektene
- Mulighet for å glasse inn veranda er inkludert
- Den nye vedtektene styrker styret sin beslutningsmyndighet på bygningens eksteriør



Forslag til vedtak

Beslutte oppdaterte vedtekter og umyndiggjøre eksisterende grensesnittmanualen

Vedlegg

5. KRÅKENESET BORETTSLAG VEDTEKTER 2023 (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne May Wathne
- Thomas Tardy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Thorsen
- Ragnhild Klinkenberg

Sak 9

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge-Andre Helgevold
- Margot Handeland
- Marit Bore



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Haldorsen	Skeiestraen 29
Styremedlem	Grethe Østrem	Ordfører Scheies Gate 11
Styremedlem	Thomas Tardy	Skeiestraen 18
Varamedlem	Frode Thorsen	Skeieneset 8
Varamedlem	Anne May Wathne	Ordfører Scheies Gate 11

Valgkomiteen

Marit Bore	Ordfører Scheies Gate 28
Helge-Andre Helgevold	Ordfører Scheies Gate 6
Ann Mari Winterhus-Fjeld	Skeiestraen 27

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på epost: krakeneset@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Kråkeneset

Borettslaget består av 104 andelseiligheter.

Borettslaget Kråkeneset er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951202371, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

5 515 516 517 518
519 520

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Kråkeneset har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Årsrapport fra styret

Innhold

Styremøter og informasjonsstrategi	1
Ansvarsfordeling og forsikring	2
Helse, miljø og sikkerhet	2
Styrets aktiviteter i forrige periode	3
Felles for 2-roms og 4-roms:	3
Spesifikt for 2-roms:	3
Spesifikt for 4-roms	3
Mer detaljert informasjon om utvalgte tema	3
Ordensregler og vedtekter	3
Avtale med Verisure	4
Økonomi	4
Kråkeneset Grøntgruppe og hageutstyr	5
Oppgradering av fellesområdene	5
Utredning for mulighet for solceller på tak	6
Ventilasjonsvifter	6
Naboklager og støy	6
Skadedyr (mus og rotter)	6
Andelseiers egeninnsats	6
Reklamasjon: skallsikring utført av Anticimex	7
Rentokil – ny kontraktør for skadedyr	7
Utgangsdører	7
Kontraktører og samarbeidspartnere for styret	7
Viktige aktiviteter for styret fremover	8

Styremøter og informasjonsstrategi

Det avholdes styremøter omtrent en gang i måneden, og styret ønsker å være så åpne og tilgjengelige for andelseierne som mulig. Vi legger ut på Vibbo hva som diskuteres og hvilke beslutninger som tas. Noen detaljer holdes utenom grunnet personvern.

Dere som andelseiere er blitt veldig flinke til å bruke Vibbo for å kontakte styret – og det setter vi pris på.

Honoraret til styret er planlagt fordelt på følgende måte:

- 25% kr til hver av medlemmene som er Tom, Thomas og Grethe
- 12.5 % kr til hver av varamedlemmene som er Anne May og Frode

Dette er basert på at vara stiller på styremøtene og ivaretar oppgaver i styret.



Ansvarsfordeling og forsikring

Mange tar kontakt for å avklare ansvarsforhold. Vi hjelper gjerne, men anbefaler alle å ta en sjekk i vedtektene, (de nye som er til beslutning i dette årsmøtet), og sette seg inn i dem først.

Tommelfingerregelen er at styret har ansvaret for ytre kledning, rør og strøm inn til leiligheten, i tillegg til selve ventilasjonsviften. Innvendig er det beboer sitt ansvar. Tilsvarende tommelfingerregler er gjenspeilet i forsikringen – som dekker ytre kledning, og utstyr som er fast del av leiligheten, (som vannrør inn, strømkabel inn til sikringsskap o.l.). Det er anbefalt at alle beboere har en innboforsikring som dekker verdi og løse gjenstander – det vil ikke være dekket av borettslaget.

Styret har i tillegg ansvar for fellesområdene i 2-roms, utvendig grøntområde, (se mer info under kapitlet om Kråkeneset grøntgruppe).

Minner om avtalen borettslaget har med Teknisk Bureau som også beboere kan benytte seg av for egen regning. Det er ikke anledning for beboere å bestille arbeid som dekkes av styret.

Kontaktperson:
Joachim Danielsen
telefon 99084076
epost joachim.Danielsen@tekb.no

Helse, miljø og sikkerhet

Hver desember sender styret ut et skriv som nevner viktige prinsipper for å holde et høyt nivå på sikkerhet. Det er mye knyttet til EL sikkerhet og brann, men HMS dekker så mye mer. Noen viktige hovedmomenter

- Beboer må sikre at det er strøm i brann/røyk varsler (styret betaler for en + kommunikasjon med vaktentral). Beboere kan utvide for egen regning (se avsnitt om Verisure under)
- Vedlikehold hagen og unngå å tiltrekke dere skadedyr
- Dem som har innebygd veranda plikter å ha brann/røykt detekter i innglassert område
- Alle skal ha minst 1 brannslukker basert på skum
- Ikke strekk ledning ut av vinduene for lade bil/batterier eller lignende.
- Kast ledninger eller elektrisk utstyr som er skadet (som mobillader, ledninger og lignende)
- Vær snill å ikke plasser søppel på utsiden av søppelcontainerne. Bruk kapasiteten til begge lokasjonene.
- Ved bråk eller uønsket oppførsel - ta først direkte kontakt som gode naboer for å oppnå forståelse og korreksjon.

Styret er i kontakt med Stavanger brann og redning for å arrangere ett informasjon og øvelse arrangement på våren. Hvor man kan få testet å slukke brann og få oppdatert informasjon.

Styrets aktiviteter i forrige periode

Felles for 2-roms og 4-roms:

- Oppdaterte vedtekter og ordensregler er fremlagt for beslutning for årsmøte
- Etablere og forvalte et forsvarlig langtidsbudsjett
- Utbytting av ventilasjonsvifter som ikke virket
- Byttet kontraktør fra Anticimex til Rentokil
- Behandlet innmeldte klager
- Opprettet gruppen *Kråkeneset Grøntgruppe* med medlemmer fra borettslaget
- Gjennomført dugnader og Sankthansfeiring
- Oppgradering av fellesområder i samarbeid med Stavanger kommune
- Tilgjengeliggjort maling for beboere gjennom samarbeid med Jernia Hundvåg
- Justering av ytterdørene
- Styret har deltatt på det årlige Obos-seminaret knyttet til budsjett og fremtidsutsikter

Spesifikt for 2-roms:

- Korrigere flere feil på felles varmtvannsberedere i alle tre blokkene
- Gjennomføre inspeksjon sammen med Stavanger Brann og Redning
- Fikset vannlekkasje i blokk 11 (dekket av forsikringen)
- Fikset vannlekkasje i blokk 29 (dekket av forsikringen)
- Korrigert flere feil på det elektriske anlegget oppdatert under inspeksjon

Spesifikt for 4-roms

- Rettet opp gjenværende feil og mangler fra oppgraderingsprosjektet
- Reklamasjon på skallsikringsarbeid utført av Anticimex
- Korrigerte prisene på garasje og vedlikehold

Mer detaljert informasjon om utvalgte tema

Ordensregler og vedtekter

Flere punkter og krav i ordensreglene og i vedtektene var utdaterte og ikke lenger relevante. Et mål var å inkludere dokumentet med navn «grensesnittsnote» i de to offisielle dokumentene.

Vedtektene var spesielt utdaterte i forhold til anbefalt OBOS-standard og endringer i samfunnet.

Styret fremlegger oppdaterte versjoner til årsmøte for beslutning. Dette vil forenkle tilgjengelig informasjon for beboerne, klargjøre styrets mandat og muligheter, og bedre samarbeidet med OBOS. Spesielt er «grensesnittsnote» fjernet, og er nå en integrert del av vedtektene.

Avtale med Verisure

Avtalen med Verisure er en dyr avtale for borettslaget og har flere funksjonsmangler. Styret har jobbet for å få redusert prisen, uten hell. Avtalen er nå kun signert for 1 år av gangen mens vi ser etter alternativer. EloTec er et eksempel på et system som er anbefalt av Stavanger Brann og Redning, og som har mye høyere funksjonalitet og vil være et system som borettslaget eier selv.

Økonomi

2022 var preget av historiske renteøkninger og generelle kostnadsøkninger. Eksempelvis kan det nevnes at kommunens renovasjonsavgift økte med 17%, (opp 48.000kr), fra 2021 til 2022, forsikringen økte 10%, vannavgiften økte 24%, og renten har fortsatt å øke i 2023.

Effekten av renteøkningene er som følger (kr pr mnd):

	Januar 2022	Desember 2022	April 2023
2-roms	182	411	635
4-roms	400	903	1394

Månedlige avdrag er som følger:

2-roms: 802 kr
4-roms: 1762 kr

Styret jobber ut ifra et langtidsbudsjett, (5+ år), for å hensynte fremtidig planlagt vedlikehold osv. Vi hensyntar også stipulert rentebane fra Norges Bank slik at vi kan være forutsigbare i forhold til husbanklånet fremover. Styret endrer derfor ikke husleie konsekvent når renten endres av Norges Bank.

2-roms: Gjennomført økning i mai 2022, (samt 2 i 2023), total økning på 1150 kr pr mnd.

4-roms: Ingen økninger i 2022, renteøkning samt avdrag har blitt dekket av oppsparte midler, samt midler som ifølge budsjett skulle gått til drift. Merk at husleie kommer til å øke fremover.

Styret har høyt fokus på å holde vedlikeholdskostnadene nede. Dette er godt reflektert i resultatet for 2022 hvor resultatet var 899.000, 300.000 under budsjett, og 350.000 under 2021.

Tiden fremover:

2-roms har hatt en betydelig økning i husleie frem til nå, (mars '23). De største økningene er unnagjort, men ut ifra dagens situasjon planlegges det moderate økninger i henholdsvis 2024 og 2025. Månedlig husleie budsjetteres å være ca. 4700 kr i 2026, gitt vedvarende rentesatser.

4-roms må være forberedt på faste halvårlige økninger frem til 2027, hvor månedlig husleie, gitt vedvarende rentesatser, vil være ca. 7500 kr. Første økning er på 11%, (ca. 500kr), og trer i kraft 01.06.2023. Styret ser etter muligheter for å holde kostnadene nede. Et eksempel med god effekt vil være egeninnsats i forbindelse med maling av bygningsmasse. Egen sak til årsmøtet kommer på dette.

Kråkeneset Grøntgruppe og hageutstyr

Grøntgruppen består av utvalgte godt kvalifisert personer; Janne Nyheim, Anne Gro Wigdel, Kjersti Thorsen, Gerd Jenny Nilsen og Anne Beth Risvoll. Gruppen er underlagt styret. Det er utarbeidet et omforent mandat for hvordan gruppen og styret skal samarbeide. Hovedformålet med gruppen er å støtte styret med sin kompetanse og hjelpe til med å planlegge, samt å organisere dugnadene.

Dette har vært en suksess og styret takker.

I den forbindelse er det kjøpt inn noe hageutstyr som andelseiere kan låne. Kontaktperson for utlån er Frode Thorsen i styret. Utstyr som er kjøpt inn er:

- Kort og lang hekksaks
- Kraftig kantklipper
- Motorsag

Bildet under viser hvilke fellesområder som er innenfor borettslaget sin grense. Områdene utenfor skissert område er Stavanger kommune sine. Har man mindre innspill på forbedringer/utbedringer på kommunalt område, bruk tjenesten VOF – Varsle om feil:

<https://www.stavanger.kommune.no/varsle-om-feil/>

Er det snakk om større endringer, kontakt styret.



Oppgradering av fellesområdene

Det har vært gjennomført flere oppgraderinger av fellesområdene i 2022 og 2023. Noe er gjennomført gjennom dugnad, noe av *Kråkeneset Grøntgruppen* og noe av *Stavanger Hjem og Hage*.



Borettslaget Kråkeneset

Det har vært tett dialog med styret og kommunen for å bidra til et omforent og forutsigbart arbeid på grøntområdene. Vi har blant annet signert en vedlikeholdsavtale med Stavanger kommune for områder som er i grenseområdene mellom borettslaget og kommunen.

Utredning av mulighet for solceller på tak

Styret sammen med Teknisk Bureau har utredet mulighetene for å ha solceller på takene. Borettslaget har gode solforhold og er gunstig orientert for solceller.

- For 2-roms vil energi fra solceller brukes til felles varmtvann og annen felles strøm.
- For 4-roms vil hver enhet være selvstendig.

Da dette er endring av utvendig kledning, ligger det et forslag til beslutning i årsmøtet. Ved tilslutning i årsmøtet vil følgende gjelde:

- For 4-roms er det beboere i hver enhet som gjør investeringen
- For 2-roms blir det en styrebeslutning, som er styrt av økonomi og nedbetalingstid

Teknisk Bureau er totalleverandør og kan levere utstyr, installasjon, rådgiving, gjennomføre søknadsprosessen og idriftsetting.

Ventilasjonsvifter

Vifter som ikke fungerte er nå byttet. Grunnet den geopolitiske situasjonen er det og har vært lang ventetid på viftene. Styret vil sammen med Teknisk bureau vurderer veien videre.

Naboklager og støy

Flere naboer har vært forstyrret av støy på nettene, spesielt i 2-roms. Styret minner om at det er dårlig støyisolering mellom leilighetene og mellom rekkehusene, og ber alle i borettslaget respektere de kommunale reglene og ordensreglementet. Man må også respektere at grunnet manglende støyisolering så vil det kunne være noe lyder mellom enhetene.

De generelle reglene er at det skal være nattero mellom 23:00 og 06:00

Det har vært nødvendig for styret ta direkte kontakt med andelseiere i flere tilfeller. Ved støy utover det normale:

1. Ta kontakt med den utøvende part
2. Dersom dialog ikke hjelper, ring politiet og rapporter om nabobråk
3. Gi beskjed til styret

Ved gjentagende støy vil styret eskalere saken.

Skadedyr (mus og rotter)

Andelseiers egeninnsats

Det er rapportert om mye mus og rotter i området. Flere har dessverre også fått mus inn i huset grunnet dårlig skallsikring av husene (Se punkt om reklamasjon Antidimensjoner) - 1776.pdf



Borettslaget Kråkeneset

Skader fra mus og rotter kan koste borettslaget dyrt og være svært ubehagelig for beboer.

Hver beboer plikter å bidra til å minimere risikoen for at skadedyr som rotter og mus kommer inn i fellesområder og inn i boligenhetene. Mus og rotter tiltrekkes av mat og muligheten for å gjemme seg. Noen viktige bidrag fra hver beboer er:

- Plukke opp nedfallsfrukt
- Minimere nedfall fra fuglematere
- Ikke kaste ut mat
- Vedlikeholde hage inn mot husvegg

Se ellers ordensreglene og vedtektene for hvilke plikter beboer har ansvar for.

Reklamasjon: skallsikring utført av Anticimex

Det viser seg at det arbeidet som var utført var av dårlig kvalitet, og flere har dessverre opplevd å få mus inn i huset. Styret reklamerte på arbeidet og Anticimex utførte korreksjoner i overgangen 2022/2023.

Rentokil – ny kontraktør for skadedyr

Styret har signert kontrakt med Rentokil som er gyldig fra 01.01.2023. Beboere som ønsker deres kompetanse på privat basis, kan kontakte: Gisle Høie på epost: gisle.hoie@rentokil-initial.com

Rentokil kan hjelpe til med: veps, kakerlakker, veggdyr, insekter, lopper, måker, sopp i treverk, fjerning av villkatter, rotter og mus m.m. Ta kontakt med Gisle ved spørsmål.

Utgangsdører

Flere har fått misfarge på de sorte utgangsdørene. Dette grunnet vær og vind, men også poleringen som tidligere ble anbefalt. Styret har, sammen med Jernia Hundvåg, funnet en løsning med å male døren som gjenoppretter fargen og beskyttelsen.

Kontraktører og samarbeidspartnere for styret

- **Teknisk Bureau** er hovedkontraktør og samarbeidspartner på nesten alle tjenester. Kontaktperson er Joachim Danielsen: Joachim.Danielsen@tekb.no - 99084076
- **Stavanger Hjem og Hage** utfører størstedelen av arbeid på fellesområdene og diverse vaktmesterjobber: stavangerhusoghage@gmail.com - 41418597
- **Rentokil** er ny kontraktør for skadedyr: gisle.hoie@rentokil-initial.com
- **Jernia Hundvåg** er samarbeidspartner og rådgiver for alt innen maling og leverandør av maling.

Utover disse hovedsamarbeidspartnere har følgende kontrakt med borettslaget:

Vedlegg 1 • **Smartly** – styring av ladeanlegget for biler

Ferdig årsrapport - 1776.pdf



Borettslaget Kråkeneset

- Rogaland gartnerservice: gress- og hekkklipping hos 2-roms
- Rønning Elektro – 5 årlig sjekk av lade anlegget for biler
- Verisure – brannvarsling

Arbeid som styret betaler for, skal kun bestilles av styret. Det er ikke anledning for andelseiere å igangsette arbeid på vegne av styret selv – dersom dette blir gjort må andelseier selv betale utgiftene.

Viktige aktiviteter for styret fremover

Styret anser at de viktigste oppgavene i 2023/2024 (utover normale styreoppgaver) blir:

- Høy oppmerksomhet på budsjett og styring av økonomi
- Holde fellesområdene pene og vedlikeholdte
- Fortsette det gode samarbeidet med *Stavanger kommune*
- Fortsette det gode samarbeid med *Stavanger Hjem og Hage, Kråkeneset Grøntgruppe, Teknisk Buerau og Jernia Hundvåg*
- Beslutte videre aktiviteter rundt ventilasjonsvifter
- Gjennomføre nødvendige dugnader
- Fortsette oppgradering av fellesområdene

Det er viktig at dere beboere fortsetter å ta kontakt med oss!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det var lagt til grunn 6,5% økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er tatt høyde for en økning på 20%.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Kråkeneset. Det er foreslått å legge til grunn en økning på 10% av årets premie.

Lån

Borettslaget Kråkeneset har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 11,79 % økning av felleskostnadene i blokk fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kråkeneset

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kråkeneset som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
21 av 54
Pålegg årsrapport - 1776.pdf



BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 645 916	3 013 611	3 645 916	3 773 564
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 240 968	602 205	931 884	430 474
Tilbakeføring av avskrivning	13 30 100	30 100	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 143 420	0	-831 000	-1 483 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	127 648	632 305	100 884	-1 052 526
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 773 564	3 645 916	3 746 800	2 721 038

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 398 210	3 922 977
Kortsiktig gjeld	-624 646	-277 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 773 564	3 645 916





BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 116 126	4 440 336	4 971 000	5 641 000
Ladeinntekter EL-bil		20 275	0	0	0
Andre inntekter		0	262 336	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 136 401	4 702 672	4 971 000	5 641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	13	-30 100	-30 100	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 625	-7 000	-9 250	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 905	-154 423	-158 282	-166 850
Konsulenthonorar	6	-9 585	-35 009	-50 000	-40 000
Kontingenter		-31 200	-31 200	-31 200	-31 200
Drift og vedlikehold	7	-899 122	-1 255 196	-1 144 000	-1 277 000
Forsikringer		-469 830	-426 763	-468 368	-516 302
Kommunale avgifter	8	-1 091 933	-1 085 035	-1 117 584	-1 162 902
Energi/fyring		-231 351	-190 243	-180 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 552	-123 552	-123 552	-123 552
Andre driftskostnader	9	-127 304	-203 269	-224 500	-240 340
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 387 887	-3 747 170	-3 712 116	-4 053 526
DRIFTSRESULTAT		1 748 515	955 502	1 258 884	1 587 474
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 284	4 936	0	0
Finanskostnader	11	-529 831	-358 232	-327 000	-1 157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-507 547	-353 296	-327 000	-1 157 000
ÅRSRESULTAT		1 240 968	602 205	931 884	430 474
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 240 968	602 205		





BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 463 870	29 463 870
Tomt		444 025	444 025
Andre varige driftsmidler	13	1 282 300	1 312 400
SUM ANLEGGSMIDLER		31 190 195	31 220 295
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 312	39 647
Andre kortsiktige fordringer	14	2 428	37 541
Driftskonto OBOS-banken		1 058 242	1 566 255
Sparekonto OBOS-banken		3 299 228	2 279 534
SUM OMLØPSMIDLER		4 398 210	3 922 977
SUM EIENDELER		35 588 405	35 143 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 104 * 100		10 400	10 400
Udekket tap	15	-20 916 686	-22 157 654
SUM EGENKAPITAL		-20 906 286	-22 147 254
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 296 845	45 440 265
Borettsinnskudd	17	11 573 200	11 573 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 870 045	57 013 465
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 744	193 668
Påløpte renter		181 514	83 393
Påløpte avdrag		365 388	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		624 646	277 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 588 405	35 143 272
Pantstillelse	18	71 655 200	71 655 200
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 09.03.2023





Styret i Borettslaget Kråkeneset

Tom Haldorsen

Grethe Østrem

Thomas Tardy



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostn.(rekke)	2 788 032
Felleskostn.(blokk)	2 066 820
Tillegg rekke	72 372
Altibox Frihet	61 776
Altibox Frihet	61 776
Garasje	43 900
Tillegg blokk	21 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 116 126

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket julekurv og mat på styremøte for kr 2 423, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 585
SUM KONSULENTHONORAR	-9 585

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-155 512
Drift/vedlikehold VVS	-105 049
Drift/vedlikehold elektro	-23 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 531
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 148
Egenandel forsikring	-19 626
Kostnader dugnader	-538
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-899 122

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-208 255
Vann- og avløpsavgift	-198 277
Avløpsavgift	-331 406
Feieavgift	-17 425
Renovasjonsavgift	-336 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 091 933

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 982
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-88 700
Driftsmateriell	-17 372
Andre fremmede tjenester	-1 378
Trykksaker	-24
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 423
Andre kontorkostnader	-259
Telefon, annet	-3 424





Porto	-220
Gaver	-1 074
Bank- og kortgebyr	-2 926
Velferdskostnader	-1 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 304

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 694
SUM FINANSINNTEKTER	22 284

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-529 831
SUM FINANSKOSTNADER	-529 831

NOTE: 12

BYGNINGER

Tilgang 1978	29 463 870
SUM BYGNINGER	29 463 870

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.5/bnr.515 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	146 738
Avskrevet tidligere	-86 538
Avskrevet i år	-30 100

30 100

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 252 200
	1 252 200

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 282 300
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-30 100
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember 22, utbetalt januar 23	2 428
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 428

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.





Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-51 285 265
Nedbetalt tidligere	5 845 000
Nedbetalt i år	1 143 420
	-44 296 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-44 296 845

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-11 573 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 573 200

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 573 200
Pantelån	44 296 845
Påløpte avdrag	365 388
TOTALT	56 235 433

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 463 870
Tomt	444 025
TOTALT	29 907 895

NOTE: 19**DISPONIBLE MIDLER PR AVDELING**

	Note	Sum	Rekke	Blokk
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 645 916	3 130 118	515 798

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		1 240 968	888 637	352 331
Avdrag på lån		-1 143 420	-785 596	-357 824
Tilbakeføring av avskrivning	14	30 100	0	30 100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		127 648	103 041	24 607





C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 773 564	3 233 159	540 405
-----------------------------------	------------------	------------------	----------------





1776 - BORETTSLAGET KRÅKENESET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	RE1776	BL1776	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 966 080	2 150 046	5 116 126
LADEPUNKT	0	20 275	20 275
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 966 080	2 170 321	5 136 401
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-12 690	-12 690	-25 380
STYREHONORAR	-90 000	-90 000	-180 000
AVSKRIVNINGER	0	-30 100	-30 100
REVISJONSHONORAR	-4 813	-4 813	-9 625
FORR.FØRERHONORAR	-79 452	-79 453	-158 905
KONSULENTHONORAR	-4 793	-4 793	-9 585
KONTINGENTER	-15 600	-15 600	-31 200
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-388 771	-510 351	-899 122
FORSIKRINGER	-311 579	-158 252	-469 830
KOMMUNALE AVGIFTER	-693 150	-398 783	-1 091 933
ENERGI / FYRING	0	-231 351	-231 351
KABEL- / TV-ANLEGG	-61 776	-61 776	-123 552
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-61 940	-65 364	-127 304
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 724 563	-1 663 324	-3 387 887
DRIFTSRESULTAT:	1 241 517	506 998	1 748 515
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	11 142	11 142	22 284
FINANSKOSTNADER	-364 022	-165 809	-529 831
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-352 880	-154 667	-507 547
RESULTAT	888 637	352 331	1 240 968





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2115141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

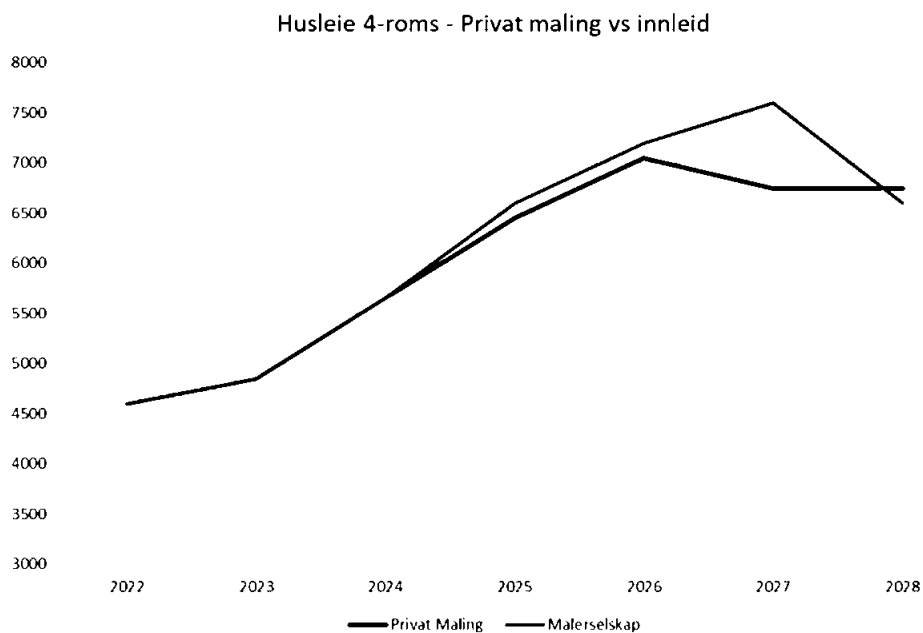
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Vedlegg 2 til sak 4. Mulighet for å installere solceller på tak





Vedlegg 3 til sak 5. Maling av 4-roms





HUSORDENSREGLER FOR KRÅKENESET BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innter i borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager. Lørdager og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Større arrangementer bør unngås i hverdagene.

Beboerne må passe på at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

I blokkbebyggelse er det ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke settes i oppganger, portrom, på plen eller lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Utvis forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting eller lignende. Andelseier er ansvarlig for skader som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle beboere må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser, og følge bestemmelsene som er vedtatt. Blokkbebyggelsen har ingen faste parkeringsplasser.



§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong og i kjellertrapp

For å unngå skade må den enkelte andelseier sørge for at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp fungerer tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Beboere i rekkehusene skal minst en gang i året renske sluket i bunnen av kjellertrapp, og sikre at vann kan renne ned.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver Forsøpling av eiendommen; fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppelepeni avfallsstasjoner er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Bruk de nedgravde avfallsstasjonene. Avfall som ikke kan kastes i disse er beboer selv ansvarlig for å levere til kommunens renoveringsstasjoner.

Ingen må sette avfall utenfor søppelkontainerne. Det skal heller ikke settes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør blir tette. Elektrikerarbeid skal bare utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører, (på eller ut mot fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger osv., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Beboer må ha styrets godkjenning for arbeid som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidet kan medføre en særlig risiko for skade, eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Styret er ansvarlig for at hver enhet har en røykvarsler og ett brannslukningsapparat. Dette er ansett som et minimum per enhet.

Alle andelseiere må sette seg inn i brann- og rømningsforskriften, se lovdata.no. Alle som har innglassert veranda plikter å ha en røyk-/brannvarsler i innglassert område.

Bruk av skjøteledninger og midlertidig opplegg for lading av batterier eller kjøretøy er brannfarlig og ulovlig.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.



Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skader dyret påfører person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige, berettigede klager over dyrehold som sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller lignende, eller dyrehold på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning enighet med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13. Vedlikehold av hageareal

Rekkehusene som disponerer eget hageareal må unngå at planter og vekster skader musebånd ved at det vokser opp i og inn under kledning. Spesielt gjelder planter som vokser inn og opp under mot kledning. Har man frukt og bær i hagen skal nedfall fjernes.

Man skal ta hensyn til nabo og andre i nærheten slik at ikke hagen er til unødig ulempe (knyttet til vedlikehold, nedfall, lys og lyd).

§14. Skadedyr som rotter og mus

Hver beboer plikter å bidra til å minimere risikoen for at skadedyr som rotter og mus kommer inn i fellesområder og inn i boligenhetene. Mus og rotter tiltrekkes av mat og muligheten for å gjemme seg.

Alle bør unngå lagring av utstyr inn mot kledningen og minimere tilgang på mat. Se også §13. om vedlikehold av hage.



§15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler mellom naboene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen fristen som fremgår av i borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:



KRÅKENESET BORETTSLAG ORG. 951 202 371

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kråkeneset er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune. Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggerlag med hensyn til forkjøpsrett og at andelseiere i borettslaget må være medlemmer i Bate boligbyggerlag. Borettslaget står til enhver tid fritt til å velge forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10% av boligene i lager.
 - Stat
 - Fylkeskommune
 - Kommune
 - 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.
 - Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 10% av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andeler.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

3. Overføring av andel

3-1 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Vedlegg 5
(1)

40 av 54 KRÅKENESET BORETTSLAG VEDEKTER 2023 (1).pdf
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.



- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap.2 i disse vedtekter.
- (3) Neker styret å godkjenne erververen som bruker 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 frem til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. Sameie

4-1 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 42.

5. Forkjøpsrett

5-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget 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 husstand felleskapsloven § 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 borettslagsloven § 4-15 første ledd.

5-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, sammen med opplysninger om pris og andre evn. vilkår. Fristen er 5 virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og at varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 mnd før meldingen om at andelen har skiftet eier.

5-3 Nærmere om forkjøpsrett



- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere endelseiere i borettslaget med lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpekes boligbyggerlaget hvilken andelseier i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseieren som vil overta ny andel må overdra sin andel i laget til en ny endelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som vanlig blir lest på stedet, på boligbyggerlagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egen måte.

6. Borett og overlating av bruk

6-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig blir 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 nødvendig på grunn an funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes av styret ute saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommer. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for dette, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre bruker av eiendommen.

6-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Styret kan gi godkjenning til andelseier å overlate bruken av hele boligen dersom
 - Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - Andelseier er en juridisk person.
 - Andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Ett medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 mnd etter at søknaden har kommet frem til borettslaget skal brukeren regnes som godkjent.



- (3) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av denne til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

6-3 Bygningsmessig arbeid

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, eksempelvis markiser, skilt, varmepumper, lamper mv, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Se vedlegg 1, kapittel 4 for mer informasjon om påbygg, utbygg, fasadeendringer.

6-4 Rett til å sette opp lade punkt

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom har med styrets samtykke rett til å sette opp lade punkt for bil i tilknytning til parkeringsplassen. Etablering av lade punkt skal utføres av sertifisert fagperson. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn for det.
- (2) Kostnader til etablering av lade punkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter måt forbruk der måler er installert eller ved ett beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp lade punkt for bil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor lade punktet skal settes opp.

7. Vedlikehold

Se vedlegg 1 kapittel 2 til disse vedtektene for mer informasjon om andelseiere og styret sin plikter

7-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde og vedlikeholde boligen, andre rom samt areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendig dører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, utstyr inklusivt vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg/parkett, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Vedlegg 5

Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 951202371 (1).pdf



- (3) Andelseier har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen sluk/vannlås og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, inngang til kjellerrom og lignende.
- (4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) For 4-roms; hageareal foran, bak og på siden egen andel er omfattet av vedlikeholdsplikten (se vedlegg 1 kapittel 3).
- (8) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.
- (10) Den enkelte andelseier gis tillatelse til å glasse inn egen veranda etter tegninger fremlagt for borettslagets styre. Andelseier forplikter seg til å søke styre og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av tiltak. Andelseier kan selv velge leverandør, men skal se til at innglassingen er tilnærmet lik andre innglassinger i borettslaget. Arbeidet bekostes av den enkelte andelseier. Eventuell kommunal godkjenning er andelseiers ansvar. Eventuelle kostnader knyttet til dette skal dekkes av andelseier. Fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utskifting er andelseiers eget ansvar. Dette gjelder også tilleggs kostnader som de- og remontering knyttet til seere renovering og vedlikehold av fasade og som oppstår som følge av innglassing. Den opprinnelig yttervegg forblir borettslagets ansvar. I forbindelse med vedlikehold, reparasjon og utskifting skal det benyttes samme leverandør som opprinnelig.

7-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termo-vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseier 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 andelseier eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18



- (1) Fører en andelseier mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §5-13 og § 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelt andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlig grunner taler for det skal e kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

8-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt til forfall, svarer andelseier dem til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17 desember 1976 nr 100.

8-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krev fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i adelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

9-1 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.

9-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Vedlegg 5

9-3 Fravikelse

45 av 54 KRÅKENESET BORETTSLAG VEDTEKTER 2023 (1).pdf



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 tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

10-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 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 ett 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 2 tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - Øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
 - Salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier.
 - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene.
 - Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.



Styrets leder og ett styremedlem representerer i felleskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamling

11-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i fellesskap borettslaget.

11-2 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, skriftlig kreves det også samtidig at det oppgis hvilke saker de ønsker å behandle.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med ett varsel som skal være på minst 8 høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal ett forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2 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 disse skriftlig innen fristen i første ledd.

11-4 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.

11-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamling med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller ett annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.



11-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

11-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 1-26 (3) i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkalling.
- (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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

- (1) Ett styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller som ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23.

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 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 andelseiere i borettslaget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

Vedlegg 5

13-1 Vedtektsendringer

48 av 54

KRÅKENESET BORETTSLAG VEDTEKTER 2023 (1).pdf



- (1) Endringer borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene an ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jf § 7-12.
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
 - Denne bestemmelsen om godkjenning av vedtekstendringer.

13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslaget av 06.06.2003 nr 39.



Vedlegg 1 til Kråkeneset borettslag sine vedtekter

1. Innledning / generelt

Dette dokumentet er basert på borettslagets vedtekter og har den hensikt å gi den enkelte andelseier og borettslagets styre klare retningslinjer når det gjelder ansvarsforhold mellom den enkelte andelseier og borettslaget. Det er borettslagets vedtekter som regulerer vedlikeholdet.

2. Borettslagets og andelseiers vedlikeholdsansvar

2-1 Borettslagets utvendige vedlikeholdsansvar

Generelt er borettslaget ansvarlig for utvendig vedlikehold av den samlede bygningsmasse, inkludert felles grønt- og friareal.

Borettslagets vedlikeholdsansvar dekker følgende:

- Holde boliger tette for vann inntrengning
- Utvendig maling, herunder også garasjer
- Grunnmur
- Utvendige vegger inkludert stendere, isolasjon, papp og utvendig kledning
- Tak inkludert bærende takkonstruksjoner, isolasjon, sutak og panner
- Vinduer og utvendige dører
- Takrenner og nedløp
- Vann- og avløpsanlegg frem til den enkelte bolig
- Strømforsyning frem til den enkelte bolig
- Lyse-kabel frem til den enkelte bolig
- Pipe over tak
- Takhatter for ventilasjon
- Borettslagets forsikring dekker borettslagets bygningsmasse, herunder også garasjer
- Garasjer, for de som har inngått avtale om tillegg til felleskostnadene

Dersom innvendige installasjoner medfører råte eller annen form for skade på den utvendige bygningskropp vil dette være andelseiers ansvar (eksempelvis downlights plassert i tak).



2-2 Borettslagets innvendige vedlikeholdsansvar

Borettslagets innvendige vedlikeholdsansvar dekker følgende:

- Bærende konstruksjoner
- Strømforsyning frem til innvendig hovedsikring
- Felles brannvarslingsanlegg
- Felles avløpsanlegg under husrekkene
- Felles vannforsyning frem til hoved kran i den enkelte bolig
- Viftemotor innvendig ventilasjon

2-3 Andelseiers ansvar

Den enkelte beboer har ansvar for vedlikehold av:

- Innvendig vannledning fra og med hoved kran
- Avløpssystem frem til felles avløpsledning under boligen (gjelder kun 4-roms)
- Elektriske installasjoner inkludert varmtvannsbereder og sikringsskap
- Låser til ytterdører
- Skifte av utvendige lyspærer
- Skade/vedlikehold av utelys
- Nødvendig ventilasjon av oppholds- og våtrom samt kjeller
- Øvrig innvendig vedlikehold
- Vedlikehold av hageareal
- Utvendige boder
- Garasjer, eks utvendig maling (se punkt 2.) *
- Gjerder, inkludert porter, mot gate og utvendige legger mot nabo
- Innvendig pipe
- Ildsted
- Varmepumper

*Noen andelseierne betaler fast tillegg for at vedlikeholdet på garasje er inkludert i øvrig utvendig vedlikeholdsansvar.

2-4 Vedlikeholdsarbeider

Alt utvendig vedlikeholdsarbeid, eller utbedringer av forhold som faller inn under borettslagets ansvar, skal utføres etter styrets godkjenning. Styret skal som hovedregel selv kontakte aktuell leverandør og avtale arbeidets omfang inkludert pris.

3. Trær, større hekker og hage

Beskjæring på disponert hage-/uteområde område bekostes av andelseier. Beskjæring på fellesområdet bekostes av borettslaget.

Beplanting på fellesarealet skal skriftlig forhåndsgodkjennes av borettslagets styre.

Andelseiere i 4 - roms har rett til å eksklusivt benytte areal foran og bak egen andel. Dog

Vedlegg 5
51 av 54
KRÅKENESSET BORETTSLAG VEDTEKTER 2023 (1).pdf



Arealet skal i sin helhet vedlikeholdes av eier og manglende vedlikehold vil kunne medføre at tillatelse borfaller. Arealet kan ikke bebygges uten søknad i henhold til borettslagets vedtekter.

4. Påbygg, utbygg, fasadeendringer

Ethvert påbygg, tilbygg eller andre fasadeendringer skal i forkant søkes borettslagets styre. Styret må sjekke om omsøkte endringer er tidligere godkjent på generalforsamling. Hvis det tidligere er godkjent på generalforsamling kan borettslagets styre så godkjenne søknad uten at saken skal fremmes i på generalforsamling.

I forbindelse med byggearbeider som gjøres på bygningsmasse som hører til under borettslagets drifts- og vedlikeholdsplikt stilles det krav om at det benyttes godkjente håndverkere. For å sikre fagmessig utførelse har borettslagets styre anledning å føre tilsyn med byggearbeidene. Kostnader med slikt tilsyn kan bli belastet den enkelte andelseier.

Dersom borettslaget skal utføre felles vedlikehold som drenering eller andre fellestiltak er andelseier, med eksklusiv rett til bruk, ansvarlig for de – og remontering av for eksempel terrasser, heller eller andre tiltak som er opparbeidet på arealet.

Utvendig byggeprosjekt som asfaltering, legging av heller, opparbeidelse av terrasse, platting, levegg trapper etc på uteareale rundt bolig skal i forkant skriftlig forhåndsgodkjennes av borettslagets styre.

Også naboer skal varsles om utvendige byggeprosjekt.

Siden borettslaget er ansvarlig for å holde boligene tette for vanningtrengning skal alle nye gjennomføringer (vifter, ventiler, varmepumper, takpiper, etc) forhåndsgodkjennes skriftlig av styret.

I de tilfeller hvor arbeider igangsettes uten styrets forhåndsgodkjenning, må andelseier selv påregne å dekke kostnadene med riving.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 1776 **Selskapsnavn:** Borettslaget Kråkeneset

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.