

BODØSJØEN BORETTSLAG

**INNKALLER TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

DATO: 19.6.2018, KL. 18.30

STED: A2 kjeller lokalet

Etter generalforsamlingen (ca kl 1900) inviterer styret til et informasjons- og dialogmøte om oppgraderingsprosjektet.

DAGSORDEN GENERALFORSAMLING:

1. KONSTITUERING

- Registrere antall andelseiere
- Registrere antall fullmakter
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden
- Valg av møteleder. Forslag; styreleder Kari Nystad-Rusaanes
- Valg av referent. Forslag; Ove Arntsen
- Valg av to andelseiere som tellekorps.
- Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. BEHANDLING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Årsregnskap for 2017 (vedlegg 1). Det er fra regnskapsåret 2017 ikke plikt til å levere årsberetning, men styret henviser til omfattende informasjon gjennom året ved møter, beboerinformasjon, hjemmeside, mm.

Styrets forslag til vedtak:

Fremlagt årsregnskap 2017 med resultat 471.234,- vedtas av generalforsamlingen.

3. INNKOMNE SAKER

Endring vedtekter punkt 9-2, tidspunkt for generalforsamlingen (vedlegg 2)

Andelseier:

Rolf Hansen, Ankerveien 10

Tidsrom for avholdelse av generalforsamling. Innen utgangen av mars.

Styrets vurdering:

Styret takker for forslag til sak og mener å forstå utgangspunktet for å fremme det. Det er styrets vurdering at borettslaget plikter å følge borettslagsloven, som sier at generalforsamling skal avholdes innen 30. juni hvert år, det samme som står i vedtektene. Det er avslutningen av årsregnskapet sammen med eventuelle andre saker som styret vil fremme for generalforsamlingen som bestemmer tidspunktet for avholdelse av generalforsamlingen.

Budsjettbehandlingen har en frist for styrets godkjenning 15. november hvert år, og styrets vedtatte budsjett legger føringer for alle disposisjoner fra 1.1. påfølgende år. Styret forstår forslagsstiller slik at han ønsker at eventuelle føringer til styret kan gis av generalforsamlingen med virkning for innværende år. Det vil ikke være mulig.

Generalforsamlingen kan imidlertid fremme forslag overfor generalforsamlingen som skal tre i kraft fra påfølgende år. Endring i vedtekter om tidspunkt for generalforsamlingen vil altså ikke ha betydning for det området forslagsstiller omtaler.

Etter styrets samlede vurdering, er det ikke behov for å endre vedtekter for å fastsette tidspunktet for generalforsamlingen mer enn det som følger av borettslagslovens bestemmelser. Likevel vil styret gjøre sitt beste for at man kan legge generalforsamlingen noe tidligere, men det vil sjelden være mulig før påske.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal forholde seg til borettslagets bestemmelser om avholdelse av generalforsamling, og vedtektenes pkt 9-2 blir stående uforandret.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Gjeldende nivå legges til grunn for neste periode.

Styrets vurdering:

Det er styrets vurdering at arbeidsmengden er svært høy og fordrer mye tidsbruk for det faste styret. Det er også ønskelig å aktivere varamedlemmer i kommende periode, slik at styrehonorar foreslås økt til en ramme på kr 290.000,- (tidligere 236500,-)

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar i Bodøsjøen borettslag heves til kr 290.000,- for kommende styreperiode.

5. VALG AV DELEGAT M/VARA TIL NOBL's GENERALFORSAMLING

Bodøsjøen borettslag er Bodøs nest største borettslag og basert på antall andelseiere, gir det rett til å stille med fire delegater på Nobl's generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Fire representanter fra Bodøsjøen borettslags styre med eventuelle vara.

6. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

To styremedlemmer er på valg i år. Valgkomiteens leder vil redegjøre for arbeidet med valg, og presenterer forslag til styre for Bodøsjøen borettslag (vedlegg 3.)

Styret er bedt om å gjøre innstilling til valgkomite.

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomité for ett år;

Janne Hansen (gjenvalg)

Ole Gunnar Nilsen (ny)

Lillian Egren (gjenvalg)

7. Oppdatering av vedtekter Bodøsjøen borettslag

Grunnet navnendring fra BBL til Nobl er det behov for å endre vedtektene våre (vedlegg 4.)

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene til Bodøsjøen borettslag som fremlagt vedtas.

Vedlegg;

1. Årsregnskap 2017
2. Vedlegg til sak 3a
3. Valgkomitéens forslag.
4. Oppdatering vedtekter (etter navneskifte fra BBL til Nobl)
5. Fullmaktsskjema.

Styret

Arsregnskap 2017 Resultatregnskap 51 Bodøsjøen Borettslag

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		12 500 461	12 445 128	12 445 128	12 508 824
Leieinntekt garasjer		139 750	43 500	0	88 827
Leieinntekt lokaler		12 400	7 200	15 000	15 000
Andre strøm/-oljeinntekter		29 959	28 800	28 800	28 800
Kabel-tv		1 263 430	1 258 320	1 363 000	1 521 430
Varmtvann		18 000	18 000	18 000	18 000
Andre driftsinntekter		38 528	280 041	0	20 000
Gevinst ved salg av anleggsmiddel		163 218	0	0	0
SUM INNETEKTER		14 165 746	14 080 989	13 869 928	14 200 881
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	20 840	18 681	18 684	18 684
Styrehonorar	2	236 500	236 500	236 500	236 500
Kontingent	3	91 095	91 095	91 060	75 250
Revisjonshonorar	4	26 819	26 819	28 000	28 000
Andre honorarer		673 812	386 464	40 000	200 000
Forretningsførerhonorar		383 445	373 365	383 400	396 100
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester	5	116 925	113 865	116 900	120 780
Tilleggstjenester via NOBL	6	37 116	38 951	35 398	38 360
Løpende kontrakter	7	790 633	398 009	596 740	596 500
Andre innleide tjenester		902 533	105 298	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	2 085 457	1 803 277	3 000 000	3 000 000
Kabel-TV/ Internett		1 394 269	1 312 058	1 363 000	1 463 000
Forsikring		891 708	781 030	1 200 000	1 108 571
Renovasjon		720 575	725 170	744 000	730 000
Kommunale avgifter		1 270 660	1 264 545	1 290 000	1 477 500
Eiendomsskatt		1 804 351	1 896 357	1 972 000	1 850 000
Energi, strøm		202 534	250 236	196 100	255 000
Arbeidstøy		0	2 073	0	0
Andre driftsutgifter	9	91 468	66 507	44 000	67 600
Avskrivning driftsmidler	11	50 497	40 180	40 180	40 180
Tap på fordringer		365	0	0	0
SUM KOSTNADER		11 791 601	9 930 478	11 395 962	11 702 025
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		2 374 144	4 150 511	2 473 966	2 498 856
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		21 884	10 201	33 900	20 000
Rentekostnader		1 924 703	2 036 902	2 091 270	2 031 581
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 902 820	-2 026 700	-2 057 370	-2 011 581
ÅRSRESULTAT		471 324	2 123 811	416 596	487 275

6 ds
LSC
H/A

	Note	31.12.17	31.12.16
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	45 922 020	45 922 020
Rehabilitering	10	41 933 582	41 933 582
Garasjer	10	2 401 613	2 401 613
Andre driftsmidler	11	525 736	438 670
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		90 782 951	90 695 885
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	21 544
Forskuddsbetalt Kabel-TV		355 047	342 087
Forskuddsbetalt Kom.avg/Eiendomssk		5 089	0
Kundefordringer		123 768	76 633
Erstatningsmessige skader		101 095	235 640
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		6 699 352	3 334 235
Sum omløpsmidler		7 284 352	4 010 140
SUM EIENDELER		98 067 302	94 706 025

	Note	31.12.17	31.12.16
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		21 500	21 500
Annen egenkapital		32 651 687	32 180 363
Sum egenkapital	12	32 673 187	32 201 863
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	13	40 430 263	40 430 263
Lån andre banker	13	15 597 523	15 597 523
Borettsinnskudd	14	6 222 000	3 801 398
Garasje innskudd		2 301 258	2 301 258
Sum langsiktig gjeld		64 551 044	62 130 442
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 044	12 213
Forskuddsbetalt andre fakturaer		73	0
Leverandørgjeld		433 882	183 514
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		54 078	56 441
Påløpne renter		38 951	10 723
Periodisert gjeld		308 043	110 828
Sum kortsiktig gjeld		843 071	373 719
Sum gjeld		65 394 115	62 504 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 067 302	94 706 025
Pantestillelser	15	64 551 044	62 130 442

Sted: Bodø, dato: 13. mars 2018

Kari Nystad-Rusaanes
Styreleder

Hege Nilsen
Styremedlem

Tor Bjørndal
Styremedlem

Ulf Are Nilsen
Styremedlem

Ove Arntsen
Styremedlem

Disponible midler

	2017	2016
A. Disponible midler IB	3 636 420	1 472 430
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	471 324	2 123 811
Tilbakeføring avskrivninger	50 497	40 180
Kjøp / salg anleggsmidler	-137 563	0
Endringer i andre langsiktige poster	2 420 602	0
B. Årets endringer disponible midler	2 804 861	2 163 991
C. Disponible midler UB	6 441 281	3 636 420
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	7 284 352	4 010 140
- Kortsiktig gjeld	-843 071	-373 719
Disponible midler	6 441 281	3 636 420

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettsshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
5010 ANDRE LØNNSGODTGJØRELSER	2 000	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 840	18 681
Sum	20 840	18 681

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
5330 STYREHONORAR	236 500	236 500
Sum	236 500	236 500

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
7440 KONTINGENT NBBL	14 835	14 835
7450 MEDLEMSKONTINGENT BBL	76 260	76 260
Sum	91 095	91 095

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6710 REVISJON	26 819	26 819
Sum	26 819	26 819

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6707 UTVIDET JURIDISK FORVALTNING	19 170	18 675
6708 OBJEKTREGNSKAP/SPESIFISERING	5 250	5 115
6709 PRØVING FORKJØP	57 345	55 845
6714 NØKKELADMINISTRASJON	35 160	34 230
Sum	116 925	113 865

Note 6 - Tilleggstjenester via NOBL

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6605 BEVAR VEDLIKEHOLDSPLAN	7 040	6 850
6606 Bevar HMS	9 271	11 359
6712 SIKRINGSORDNING VIA BBL FINANS	20 805	20 742
6716 FORSKUTTERING VIA BBL FINANS	0	0
Sum	37 116	38 951

Note 7 - Løpende kontrakter

	2017	2016
6741 KONTRAKT RENHOLD	593	660
6742 KONTRAKT SNØRYDDING	496 688	106 250
6744 KONTRAKT GRØNT	250 000	281 250
6750 KONTRAKT VAKTHOLD	43 353	9 849
Sum	790 633	398 009

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6600 STØRRE VEDLIKEHOLD	721 736	547 622
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	1 013 700	872 355

Regnskap
2017

Regnskap
2016

Note 8 - Drift/Vedlikehold

6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	21 162	223 781
6603 DRIFTSKOSTNADER	328 858	159 519
Sum	2 085 457	1 803 277

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

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6800 KONTORREKVISITA	17 908	17 610
6810 DATA/EDB-KOSTNADER	5 394	0
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	34 111	19 175
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	10 956	0
6892 SCANNING	4 607	4 578
6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS	8 401	9 981
6940 PORTO	6 791	7 326
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	0	580
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE I BRL	0	0
7745 ØREDIFFERANSER	1	1
7790 KREDITTKOSTNADER BBL FINANS	0	813
8126 GEBYR	3 300	6 443
Sum	91 468	66 507

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år: 1974-1978

Kostpris 1974-1978

34 330 562

Ankerveien 2 m/tomt

11 537 405

Tilbakeført tilgode på kjøpesum Ankerveien 2

54 053

Sum 45 922 020

Garasjer 2010

2 301 258

Garasjeanlegg

100 355

Sum 2 401 613

Rehabilitering / påkostning

41 865 336

Oppsett boder 2012

68 246

Sum 41 933 582

Bokført verdi pr. 01.01

90 257 215

Årets rehabilitering/påkostning

0

Bokført verdi pr. 31.12 90 257 215

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Søppelanlegg og grillhus er i 2010 overført til andre driftsmidler.

Note 11 - Andre driftsmidler

	Søppelskur	Søppelanlegg under bakken	Lekestativ	Grillhus	Grillhus
Anskaffet i år:	2017	2009	2007	2010	2008
Antatt levetid i år:	10	20	7	10	10
Akkumulert kostpris 01.01.:	137 563	728 322	213 551	40 675	25 013
	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris 31.12.:	137 563	728 322	213 551	40 675	25 013
= Samlede avskrivninger 01.01.:	0	264 017	213 551	26 310	0
+ Avskrivninger i 2017:	10 317	36 416	0	3 764	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang:		0	0	0	0
- Akk. nedskrivning, (Tilskudd søppelanlegg)		- 40 000			25 012
= Samlede avskrivninger 31.12.:	10 317	340 433	0	30 074	0
Bokført 31.12. :	127 245	387 889	0	10 601	1

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Egenkapital

	2017	2016
Innskutt andelskapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	32 180 363	30 056 552
Årets resultat	471 324	2 123 811
Egenkapital pr. 31.12	32 673 187	32 201 863

Note 13 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	12126830538	82104965187	12300112151	12128022358
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2011	2011	2014
Rentesats:	1.77 %	1.91 %	5.77 %	1.77 %
Betingelser:	1 mnd Nibor + margin 1,10%	1 mnd Nibor + margin 1,10%	Rentesikring 4,67% + margin 1,10%	1 mnd.Nibor + margin 1,10%
Beregnet innfridd:	30.10.2024	30.12.2029	30.09.2023	30.04.2045
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	10 822 500	36 263 397	16 125 000
Lånesaldo 01.01:	9 220 738	8 067 678	23 141 846	15 597 523
Avdrag i perioden:	0	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	9 220 738	8 067 678	23 141 846	15 597 523
Saldo 5 år frem i tid:	2 853 471	4 840 607	3 467 868	13 301 768

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	160	282 614	45 218 240
	28	277 376	7 766 528
	6	159 261	955 566
	1	130 957	130 957
	1	128 338	128 338
	2	120 481	240 962
	1	117 862	117 862
	3	117 017	351 051
	3	111 694	335 082
	1	110 004	110 004
	2	104 766	209 532
	1	96 908	96 908
	1	89 051	89 051
	1	57 621	57 621
	4	55 002	220 008

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 24 463 714,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2017
2280 BORETTSINNSKUDD	6 222 000
Sum	6 222 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Kr. 6 222 000,- av innskuddene er sikret med pant i eiendommen. Borettsinnskudd garasjer er ikke pantesikret da de er eid av de andelseiere som har betalt garasjene selv, som står på borettslagets tomt.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 64 551 044,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 90 257 215,-.

Hovedbok/Kontospesifikasjon**51 Bodøsjøen Borettslag**

Fra periode: 2017-01

Til periode : 2017-12

6600 STØRRE VEDLIKEHOLD

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130153	24.04.17	2017-04	Toma Facility Skade AS, F600910 Tak innv.Ankerv 1			48 197,50	
5130159	25.04.17	2017-04	Rambøll Norge AS, F1350136642 prosj.rehab			132 469,00	
5130212	21.06.17	2017-06	Rambøll Norge AS, Faktura : 1350142438 prosj reh			87 750,00	
5110070	31.08.17	2017-08	Geir Kristoffersen , vintervedlikehold BN 5130116			246 688,00	
5130316	31.08.17	2017-08	LPO arkitekter as, Prosjekt 699 - mulighetsstudie			37 800,00	
5130335	30.09.17	2017-09	Engmo Kontorservice AS, kopi av tegninger			1 520,00	
5130372	30.09.17	2017-09	LPO arkitekter as, Prosjektering			35 775,00	
5130375	30.09.17	2017-09	In Situ AS, Prosjektering			71 486,38	
5130371	31.10.17	2017-10	In Situ AS, Forprosjekt			139 800,00	
5130374	31.10.17	2017-10	LPO arkitekter as, Prosjektering			3 375,00	
5130399	30.11.17	2017-11	LPO arkitekter as, F : 20171211 Prosjektering			17 130,00	
5130383	01.12.17	2017-12	Rambøll Norge AS, F: 1350159288 Prosjekt rehab.			240 693,00	
5110097	31.12.17	2017-12	Faktura godkjent på styreportalen, ligger ført på 679				54 675,00
5110098	31.12.17	2017-12	ompostering faktura fra LPO arkitekt til 6790				94 260,00
5110099	31.12.17	2017-12	ompostering til kontrakt snørydding				246 688,00
5130431	31.12.17	2017-12	LPO arkitekter as, oppfølging rammesøknad			47 250,00	
5130432	31.12.17	2017-12	LPO arkitekter as, tillegg spes.timelister			7 425,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 117 358,88	395 623,00
			Utgående Saldo			721 735,88	

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130000	16.09.16	2017-01	Anticimex, brannvernkontroll			3 443,97	
5130000	16.09.16	2017-02	Anticimex, brannvernkontroll			3 443,97	
5130000	16.09.16	2017-03	Anticimex, brannvernkontroll			3 443,94	
5130126	01.01.17	2017-01	Fasaderenovering AS, rep. av tak			12 725,00	
5130128	01.01.17	2017-01	Fasaderenovering AS, Prosjekt 186401			7 288,00	
5130014	03.01.17	2017-01	Polygon AS, Faktura : 1700024			8 242,25	
5130056	31.01.17	2017-01	LPO arkitekter as, prosjekt, fase 2			43 875,00	
5110006	02.02.17	2017-02	Stevning Protector, Ankerveien 9, H0301			40 000,00	
5110007	06.02.17	2017-02	Fra Marit Pettersen vedr. sak Protector				21 859,00
5130015	12.02.17	2017-02	UTLEGG 1609, ytterdør Rolf Liland			10 562,50	
5130086	02.03.17	2017-03	Polygon AS, Faktura : 1703664			234 551,25	
5110019	09.03.17	2017-03	Egenandel skadenr. 2016 - 0026			6 000,00	
5130127	24.03.17	2017-03	Fasaderenovering AS, Retekking Ankervn 19			124 350,00	
5130105	29.03.17	2017-03	Malermester Jan Haugen A/S, tetting hull i himling			3 730,00	
5130245	30.03.17	2017-05	Toma Facility Skade AS, resturering av tak			148 342,50	
5130125	11.04.17	2017-04	Polygon AS, Faktura : 1706413, ingen skadesak			7 833,25	
5130129	25.04.17	2017-04	Alvenes Småoppdrag, taktekking 2 boder			26 105,00	
5130155	25.04.17	2017-04	Polygon AS, F1706926 oppmåling leiligheter			71 837,51	
5130160	19.05.17	2017-05	Consolvo AS, F 9003 rep etter taklekkasje			11 212,50	
5130173	19.05.17	2017-05	Consolvo AS, F: 8675 krysset mot k. nota 442			11 212,50	
5130174	19.05.17	2017-05	Consolvo AS, K.nota : K- 442 krysset mot F. 8675				11 212,50
5130205	13.06.17	2017-06	K. Haneseth AS, F76089 feilsøk lysmast			9 440,00	
5110044	16.06.17	2017-06	Ref. ved utskifte av eldre VVB før 1993			4 500,00	
5130211	19.06.17	2017-06	G. Johansen Handel AS, F127581 terrassebeis			6 250,00	
5130217	29.06.17	2017-06	Selsbakk Montasje, Garasjeport			19 000,00	
5130235	30.06.17	2017-06	Gunvald Johansen, Furu/låseskruer			313,00	
5130243	12.07.17	2017-07	XL-Bygg Kåre Abelsen AS, div skruer			596,00	
5130242	13.07.17	2017-07	InTune AS,montering høytalere/mikrofon møterom			2 935,00	
5130275	14.08.17	2017-08	Bodø sikkerhet & lås AS, Skruer, hylser til dører			350,00	
5130321	14.08.17	2017-09	Bodø VVS J Willumsen DNB Bank ASA, Faktura : 3			2 590,00	
5110061	23.08.17	2017-08	Egenandel skade. 2017-0049			6 000,00	
5130319	25.09.17	2017-09	Bodø VVS J Willumsen DNB Bank ASA, Ters PP 75			533,00	
5130320	25.09.17	2017-09	Bodø VVS J Willumsen DNB Bank ASA, Kreditnota				2 590,00
5130334	27.09.17	2017-09	K. Haneseth AS, Jordfeilautomat			16 033,00	
5130392	30.11.17	2017-11	Rengjøringsbyrået AS Renas, F:635 Rørleggerarb.			62 258,70	
5130404	30.11.17	2017-11	Polygon AS, F: CD17007290			126 095,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon**51 Bodøsjøen Borettslag**

Fra periode: 2017-01

Til periode : 2017-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
5130406	11.12.17	2017-12	Bodø sikkerhet & lås AS, F27979 rep.dør			1 569,00	
5130405	13.12.17	2017-12	Norover AS, F: 100530 Rørinspeksjon			12 700,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 049 361,84	35 661,50
			Utgående Saldo			1 013 700,34	

6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130171	01.06.17	2017-06	VEXTI AS, F: 5986 mot k. nota 5988			4 037,50	
5130172	06.06.17	2017-06	VEXTI AS, K.nota : 5988 mot F. 5986				4 037,50
5130251	25.07.17	2017-07	EUROSKILT, parkeringsplass oppmerking			1 089,00	
5130253	27.07.17	2017-07	EUROSKILT, F : 606066 merkespray			1 089,00	
5130429	31.12.17	2017-12	K. Haneseth AS, feilsøking lys park.plass			10 859,38	
5130430	31.12.17	2017-12	K. Haneseth AS, kabel til lysstålpe			8 125,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			25 199,88	4 037,50
			Utgående Saldo			21 162,38	

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130003	06.01.17	2017-01	Staples Retail Norway AS, stiftepistol og stifter			468,00	
5130008	19.01.17	2017-01	Alvenes Småoppdrag, bortkjøring søppel			1 581,00	
5130017	31.01.17	2017-01	Coop Nordland SA, F 148601, div varer			1 199,15	
5130018	31.01.17	2017-01	Gunvald Johansen Handel AS, F122142, vannstøvs			3 250,00	
5130020	08.02.17	2017-02	Staples Retail Norway AS, farge kopimaskin			5 934,00	
5130049	14.02.17	2017-02	XL-Bygg Kåre Abelsen AS, trappestige			2 368,00	
5130050	15.02.17	2017-02	Elektro Bodø AS, lysrør			122,00	
5130051	15.02.17	2017-02	Elektro Bodø AS, lysrør			1 102,00	
5130058	02.03.17	2017-03	Bodø sikkerhet & lås A/S, kodelås			910,00	
5130084	13.03.17	2017-03	Polygon AS, Faktura : 1704242 leie av vannsuger			10 047,50	
5130096	15.03.17	2017-03	Iris Salten IKS, nøkkelkort			7 499,50	
5130087	18.03.17	2017-03	UTLEGG, maskeringstape			198,00	
5130095	19.03.17	2017-03	Bodø sikkerhet & lås A/S Dørrvidere, skilt, div.			4 630,00	
5130100	21.03.17	2017-03	UTLEGG, nøkkel O.Arntsen			85,00	
5110024	22.03.17	2017-03	If Skadeforsikring, sk 20170006 - egenandel			6 000,00	
5130099	29.03.17	2017-03	J&B Reklame AS, Til parkering			1 162,00	
5130121	31.03.17	2017-03	Funn AS, ny e-postkonto			8 775,00	
5130122	31.03.17	2017-03	Coop Nordland SA, div. småvarekjøp			305,70	
5110033	18.04.17	2017-04	Komp. for ulempe ved rehabilitering.			1 260,00	
5130124	19.04.17	2017-04	UTLEGG, bukett			218,80	
5130148	30.04.17	2017-04	Coop Nordland SA, kaffetrakter, brus			2 380,40	
5130149	30.04.17	2017-04	Funn AS, e-post server			1 825,00	
5130147	02.05.17	2017-05	K. Haneseth AS, Feilsøk gatelys			6 200,00	
5110038	10.05.17	2017-05	If Skadeforsikring, skade 20170008 egenandel			6 000,00	
5110038	10.05.17	2017-05	If Skadeforsikring, skade 20170004 egenandel			6 000,00	
5130151	10.05.17	2017-05	Nordland Maskinsenter AS, filer og skaft			980,50	
5130152	15.05.17	2017-05	Elektro Bodø AS, kompaktlysør			3 332,00	
5130201	30.05.17	2017-05	Nordland Maskinsenter AS, Faktura : 30003779			1 832,38	
5130161	31.05.17	2017-05	UTLEGG, Faktura : UTL-1989			816,75	
5130178	31.05.17	2017-05	Coop Nordland SA, Diverse varer			2 260,80	
5130162	06.06.17	2017-06	UTLEGG, Plantasjen, div blomster			309,60	
5130175	06.06.17	2017-06	Staples Retail Norway AS, Toner til skriver			5 346,00	
5130207	08.06.17	2017-06	Nordland Maskinsenter AS, F30003855, sagblad,pal			360,50	
5130179	09.06.17	2017-06	Funn AS, Flytting av MX og import av PST			3 563,00	
5130198	09.06.17	2017-06	Bodø Industri AS, presentasjoner 2-sidig			7 560,00	
5130206	13.06.17	2017-06	Kirkens Bymisjon, F150520, div arbeid			19 400,00	
5130213	16.06.17	2017-06	Felleskjøpet Agri BA, F216720 beskjeringsaks			427,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

51 Bodøsjøen Borettslag

Fra periode: 2017-01

Til periode : 2017-12

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
5130204	19.06.17	2017-06	InTune AS, F5013594 utleie lyd			2 185,00	
5130208	19.06.17	2017-06	Elektro Bodø As, F: 621491 lysrør,tennere			1 490,00	
5110047	21.06.17	2017-06	If skadeforsikring, sk 20150135 egenandel			6 000,00	
5130214	29.06.17	2017-06	UTLEGG, ref. utlegg nøkkelskilt, Bjørndal			105,00	
5130237	30.06.17	2017-06	Coop Nordland SA, innkjøp grillsammenkomst			5 981,00	
5130216	01.07.17	2017-07	InTune AS, Lydanlegg til kjellerstue/møterom			13 838,00	
5130244	01.07.17	2017-07	Felleskjøpet Agri BA, kugjødselkompost			458,00	
5130240	05.07.17	2017-07	Nordland Maskinsenter AS, Kombimal, antivib light			191,50	
5130239	10.07.17	2017-07	Bodø sikkerhet & lås AS, nøkkel			180,00	
5130241	14.07.17	2017-07	Staples Retail Norway AS, tørkeruller			588,00	
5130250	20.07.17	2017-07	Nordland Lås & Sikkerhet AS, F: 65297 hylsemutter			144,00	
5130256	31.07.17	2017-07	Coop Nordland SA, til stakeluker			582,90	
5130276	31.07.17	2017-07	Maskin & Verktøy AS, Håndrens-servietter			281,00	
5130255	04.08.17	2017-08	UTLEGG, ref. utlegg renselukk			79,00	
5130277	04.08.17	2017-08	Felleskjøpet Agri BA, Støpsel			49,00	
5130257	07.08.17	2017-08	EUROSKILT, Stolpe, merking av p.plasser			777,00	
5130258	10.08.17	2017-08	Nordland Montasje AS, F: 54 Info Skilt			4 850,00	
5130278	14.08.17	2017-08	Helala Båt & Hage AS, F: 5039269 Påløp til henger			4 709,00	
5130280	19.08.17	2017-08	UTLEGG, Sommerblomst			393,00	
5130282	23.08.17	2017-08	J&B Reklame AS, F1013438, ny folie YE69721			604,00	
5130283	28.08.17	2017-08	Kirkens Bymisjon, F150599 div. rydd/avfall			20 440,00	
5110070	31.08.17	2017-08	Alvenes Småoppdrag, skoging BN 5130150			7 219,00	
5130285	31.08.17	2017-08	J&B Reklame AS, F1013545 nytt infoskilt			37 943,00	
5130294	31.08.17	2017-08	Coop Nordland SA, filterkaffe			403,00	
5130293	04.09.17	2017-09	Bodø sikkerhet & lås AS, låsskasse, dørvrider			8 383,00	
5130286	05.09.17	2017-09	Elektro Bodø As, F 623541 lysrør			2 208,00	
5130309	19.09.17	2017-09	Elektro Bodø As, F: 623828 lysrør			2 024,00	
5130308	20.09.17	2017-09	UTLEGG, Innkjøp av blomster			280,00	
5130333	26.09.17	2017-09	Bodø sikkerhet & lås AS, Røykvarslere			2 000,00	
5130341	13.10.17	2017-10	J&B Reklame AS, skilt el-bil-lading			1 569,00	
5130343	20.10.17	2017-10	UTLEGG, Murfester			81,80	
5130346	26.10.17	2017-10	Staples Retail Norway AS, makuleringsmaskin			899,00	
5130352	03.11.17	2017-11	Elektro Bodø As, F: 625382 Lysrør			738,00	
5130350	07.11.17	2017-11	Ref. utlegg Hege Nilsen, OD-dagen			800,00	
5130376	23.11.17	2017-11	Eik Senteret, F 30005643 trimmerhode			674,15	
5130377	29.11.17	2017-11	Elektro Bodø As, F 626652 lysrør			2 324,00	
5130401	30.11.17	2017-11	Coop Nordland SA, div. regjøringsart.			388,00	
5130428	30.11.17	2017-11	In Situ AS, Faktura : 2809 Forprosjekt			14 662,50	
5110076	01.12.17	2017-12	Skadesak 20170007 avsluttes mot vedlikeholdskont			7 251,50	
5110093	31.12.17	2017-12	Oppgjør skadesak 20160078, egenandel				5 999,87
5110094	31.12.17	2017-12	feilføring			5 999,87	
5110095	31.12.17	2017-12	Oppgjør skadesak 20160078, egenandel			5 999,87	
5130408	31.12.17	2017-12	Anleggsg.mester Svein Erik Johansen, klipping 2017			33 813,00	
5130425	31.12.17	2017-12	In Situ AS, Faktura : 2831 Rammesøknad			9 562,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			334 858,17	5 999,87
			Utgående Saldo			328 858,30	



KPMG AS
Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 04063
Fax +47 75 50 83 54
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Generalforsamlingen i Bodøsjøen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bodøsjøen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 471 324. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslø	Finnsnes	Molde	Straume
Alta	Hamar	Skien	Tromsø
Årøndal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Kristiansand	Stavanger	Ålesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret og forretningsfører blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 14. mars 2018
KPMG AS



John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor

Rolf Hansen
Ankerveien 10

Bodø 19.05.2018

Forslag til Generalforsamlingen 2018

Vetaksendring vedtektenes punkt 9.2

Som lyder:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Forslaget om endring av tidspunkt for generalforsamling, slik at punkt 9-2 blir lydende:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av Mars.

Begrunnelse for endring.

Generalforsamling bør avholdes så nært opp til foregående år, som generalforsamlingen skal behandle årsberetning for, og for at eventuelle forslag som forelegges generalforsamlingen kan tre i kraft fra rund halvparten av nytt driftsår, og ikke nærmere siste kvartal i nytt driftsår.



Rolf Hansen

Protokoll

Valgkomite Bodøsjøen borettslag

Dato: 28.05.2018

Sted: Bodø

1. Konstituering

Valgkomiteen består av følgende medlemmer: Lillian Egren, Janne Chatrin Hansen, Arnt Inge Øgård

2. Valgkomiteens innstilling er som følger

	For	antall år	Valgt til år
Styremedlem: Ove Arntsen	2		2020
Styremedlem: Kjell Vassbotn	2		2020
Varamedlem: Jon Even Sandvei	1		2019
Varamedlem: Yngve Erlend Arntsen	1		2019
Varamedlem: Alf Vårem	1		2019
Varamedlem: Oddny Juliussen	1		2019

Valgkomiteen oppfordrer styret til å inkludere varamedlemmene, som f.eks. invitere dem på et par møter i året. Valgkomiteen tror dette kan hjelpe rekrutteringsarbeidet.

Protokollen godkjent av undertegnede.
Bodø, 28.05.2018


Lillian Egren


Janne Chatrin Hansen


Arnt Inge Øgård

VEDTEKTER

for Bodøsjøen borettslag (org nr. 851916822) tilknyttet Boligbyggelaget Nobl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.12.1972, endret 28.04.05, 26.04.12, 29.05.13, sist endret 20.01.16.

Generalforsamlingen 19.6.2018

Vedtak av navneendring fra Bodø boligbyggelag til Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører og tilknyttet Boligbyggelaget Nobl.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og evt. forsikring av slikt som varmepumper, plattinger, boder og øvrige utbygginger som er oppført på andelseiers eget initiativ og som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets øvrige bygninger som følge av påbygget er også andelseiers ansvar.

Dersom der er nødvendig å rive eller å ta bort tilbygg/påbygg for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne omkostningen.

Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført iht. gjeldende lovregler. Andelseier har ansvaret for å innhente de nødvendige

tillatelser/byggetillatelser av Bodø kommune, men før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen ut til trappeoppgang, samt reparasjon og/eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, defekte sluker samt rør eller ledning som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfattes ikke av forhold som utløses i forbindelse med andelseiers egen oppussing og valg av løsning/standard.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Vedlikeholdsplikt garasjer i Bodøsjøen borettslag.

Alt Vedlikehold av garasjer – være seg innvendig og ytre vedlikehold påhviler det enkelte garasjelag eller andelseier i garasjelag i henhold til vedtektene i det aktuelle garasjelag. Bodøsjøen borettslag for øvrig har intet vedlikeholdsansvar for garasjene. Borettslaget har imidlertid rett til å pålegge vedlikehold som anses nødvendig av hensyn til det totale helhetsinntrykket i borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Andelseiere i garasjelag skal betale en leie av grunnen garasjen okkuperer. Det årlige leiebeløpet fastsettes av styret og innkreves etter det til enhver tid gjeldende oppgjørssystem.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Generelt om garasjer og garasjelag

12-1 Generelt

Det er opprettet garasjelag på tidspunkt for bygging av garasjene på borettslagets tomt. Disse fastsetter sine egne vedtekter på sitt eget årsmøte. Forholdet til borettslaget for øvrig består i at garasjeeierne og brukerne må innrette seg etter de parkeringsbestemmelser som generalforsamlingen i Bodøsjøen borettslag fastsetter, eller etter de retningslinjer som styret i Bodøsjøen borettslag fastsetter etter fullmakt fra generalforsamlingen i Bodøsjøen borettslag.

12-2 Forsikring

Garasjelagene og garasjeeierne må sørge for å holde sine interesser og bygg forsikret. Bodøsjøen borettslag kan tilby garasjeeierne forsikring gjennom fellespolisen som borettslaget har tegnet for boligmassen for øvrig. Forsikringspremie for de garasjelag/rekker som velger å tiltre avtalen faktureres sammen med de månedlige felleskostnader for «husleie» i borettslaget uten påslag – altså til den pris som forsikringen lyder på.

12-3 Organisering og rapportering.

Hvert enkelt garasjelag må avholde et årsmøte hvert år med samme frist som for borettslaget for øvrig – innen 30. juni. Bodøsjøen borettslag skal ha kopi av protokollen fra årsmøtet i hvert enkelt garasjelag. På denne måten vil man også ha et arkiv over de beslutninger som tas som vil kunne påvirke øvrige andelseiere. Av disse protokollene vil det fremgå hvem som er valgt som garasjelagsleder, og borettslaget vil dermed ha konkret dokumentasjon på hvem som står ansvarlig i hvert enkelt garasjelag. Rapporten for årsmøtet skal oversendes borettslagets styre innen 15. juli hvert år. Sammen med protokoll fra årsmøtet skal det også leveres en oppdatert andelseieroversikt i hvert enkelt garasjelag.

FULLMAKTSSKJEMA:

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 7-2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Fullmakt kan også gis ved å sende E-post til styret med kopi til den som skal bruke fullmakten.

----- rives av og leveres på generalforsamlingen -----

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2018 gis til:

Andelseiers underskrift: _____