Innkalling til ordinær generalforsamling
Støten Ranch Brl

Tidspunkt: Torsdag 22.05.2025 kl: 18:00

Møtested: Olavsgård Hotel

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

1.2 Godkjenning av innkalling

1.3 Godkjenning av dagsorden

1.4 Valg av møteleder

1.5 Valg av sekretær

1.6 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

4.1 Julebord og Dugnad

4.2 Vedlikeholdskonto

4.3 Presisering og utvidelse av vedtak fattet i 2011

4.4 Bruk av fellesarealer

4.5 Vedlikehold av hytter utvendig - vegger, dører og vinduer

4.6 Salg av hytter - informasjon fra styret og KOBBL

4.7 Gjennomgang av vedtektene

4.8 Mistillit til dages styreleder og et styremedlem og eventuelt valg av nye medlemmer

5 Innkomne saker

5.1 Brev fra andelseier

6 Styrehonorar

7 Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

Bare andelseiere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.

Dersom to eller flere personer eier en andel sammen har bare en av dem stemmerett.

Dersom andelseier er en juridisk person (f eks en kommune, en stiftelse eller et aksjeselskap) må det fremlegges fullmakt fra signaturberettiget. Ingen kan stille med fullmakt fra mer enn én andelseier.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra generalforsamlingen gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en andelseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktsskjema følger i innkallingen.

Kongsvinger kommune, 12.05.2025.

For styret i Støten Ranch Brl

Jane Kristin Hansen /s/

Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på generalforsamling i Støten Ranch Brl

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: *Ingen personer kan stille med mer enn én fullmakt på generalforsamlingen, jfr bestemmelsene i borettslagsloven. Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på generalforsamlingen.*

Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall andelseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder fremmes på generalforsamling

1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær fremmes på generalforsamling

1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne fremmes på generalforsamling

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap, som består av resultatregnskap, balanse og noter, oversikt over disponible midler, samt revisjonsberetning, følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Julebord og Dugnad

Deltakelse på dugnad gir rett til gratis julebord (middag og drikke) for andelseier med familie. De som ikke deltar, kan fortsatt delta på julebordet, men må dekke kostnadene selv. Dugnaden holdes én helg vår og/eller høst, med enkel servering underveis.

Forslag til vedtak: Ved deltakelse på dugnad vil andelseiere med ektefelle/ samboer og barn under 18 år få dekket en treretters middag samt to enheter drikke på julebordet som avholdes åpningshelgen samme år.

Dersom man ikke har deltatt på dugnaden, kan man fortsatt bli med på julebordet, men må da selv betale for både mat og drikke.

Under dugnaden vil det, som tidligere, bli servert enkel mat og alkoholfri drikke.

Dugnaden vil bli avholdt én helg, én til to ganger per år (vår og/eller høst). Hvor ofte og når avhenger av værforhold og hvilke arbeidsoppgaver som må utføres.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes

4.2 Vedlikeholdskonto

Styret foreslår å opprette et vedlikeholdsfond, der årlig avsetning fastsettes av generalforsamlingen. For 2025/2026 foreslås kr 200 per andel per måned

Forslag til vedtak: Styret foreslår å opprette en særskilt konto øremerket fremtidig vedlikehold av borettslagets eiendom og fellesarealer. Det foreslås at den årlige avsetningen til dette vedlikeholdsfondet fastsettes av generalforsamlingen som en del av budsjettbehandlingen.

For budsjettåret 2025/2026 foreslår styret at det settes av kr 200 per andel per måned til dette fondet.

Som en start ønsker styret at 200 000,00 fra rentekontoen settes til vedlikeholdfondet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

4.3 Presisering og utvidelse av vedtak fattet i 2011

Eksisterende vedtak fattet i 2011
Plattinger i tilknytning til hyttene skal flukte med bakken, uten rekkverk, skillevegger eller lignende, maks 3 meter bred fra hyttevegg. De skal bygges slik at det ikke sjenerer andre hytter / naboer osv. Skulle det være ønskelig med andre løsninger, må dette søkes styret om for godkjenning.

Fellesarealene tilhører alle andelseiere i fellesskap. Ingen andelseier kan på eget initiativ ta seg til rette og benytte fellesareal til privat formål uten godkjenning. Styret ber derfor alle andelseiere gjøre seg kjent med gjeldende lovverk, herunder **eierseksjonsloven § 25** og **borettslagsloven § 5-11**.

Er du i tvil om noe, eller har spørsmål, ber vi om at du tar kontakt med styret skriftlig på **ranchstoten@gmail.com.**

Forslag til vedtak: **Ny forslag til § 4-1 Boretten (5)**
Plattinger i tilknytning til hyttene skal flukte med bakken, uten rekkverk, skillevegger eller lignende. De kan ha en maksimal dybde på 3 meter fra hytteveggen og skal ikke være bredere enn selve hytteveggen, på en side. Plattingene skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for andre hytter eller naboer, og de skal ikke hindre fri ferdsel til andre hytter eller felles bygg. Dersom det er ønskelig med andre løsninger, må dette søkes styret skriftlig og godkjenning må foreligge før tiltak iverksettes.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

4.4 Bruk av fellesarealer

Fellesarealene tilhører alle andelseiere i fellesskap. Ingen andelseier kan på eget initiativ ta seg til rette og benytte fellesareal til privat formål uten godkjenning. Styret ber derfor alle andelseiere gjøre seg kjent med gjeldende lovverk, herunder **eierseksjonsloven § 25** og **borettslagsloven § 5-11**.

Er du i tvil om noe, eller har spørsmål, ber vi om at du tar kontakt med styret skriftlig på **ranchstoten@gmail.com.**

Forslag til vedtak: **Forslag til §4-1 Boretten (6)**
Bruk av fellesarealer til parkering og bålplass:
Dersom en andelseier ønsker å benytte fellesareal ved egen hytte til etablering av parkeringsplass, bålplass eller lignende. Må det søkes styret skriftlig om forhåndsgodkjenning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

4.5 Vedlikehold av hytter utvendig - vegger, dører og vinduer

Det er observert variabelt, og tidvis manglende, utvendig vedlikehold av hyttene, herunder maling av vegger, vinduer (inkludert kitting), samt beisning av dører. I henhold til tidligere vedtak/avtale er det andelseiernes ansvar å utføre dette vedlikeholdet, mens borettslaget skal bekoste maling, kitt og beis.

Denne ordningen bidrar til å redusere borettslagets kostnader betydelig. Dersom vedlikeholdet imidlertid ikke følges opp, kan det føre til skader på treverk i yttervegger, dører og vinduer – noe som vil medføre vesentlig høyere utgifter til reparasjon på sikt.

Forslag til vedtak: **Forslag til ny §5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (6)**
Andelseierne har ansvar for følgende oppgaver knyttet til utvendig vedlikehold av egen hytte:

- Maling av yttervegger
- Kitting og maling av vinduer
- Beisning av dører
- Varsling til styret dersom det avdekkes behov for annet nødvendig utvendig vedlikehold

Dersom andelseier unnlater å oppfylle sitt vedlikeholdsansvar, og dette medfører skade på hytta, gis styret fullmakt til å engasjere håndverker (for eksempel maler eller snekker) for å få arbeidet utført. Kostnadene for dette arbeidet vil bli fakturert vedkommende andelseier.

Der det er mulig, kan man se på å få utført vedlikehold på dugnad for andelseier, dette må søkes styret, dersom man ikke selv kan utføre vedlikeholdet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

4.6 Salg av hytter - informasjon fra styret og KOBBL

Ny hytteeier(e) må godkjennes av styret, opplysninger om ny eier må derfor sendes til styret FØR man har foretatt oppgjør med kjøper.

Kopi av tinglysningen og informasjon av ny eier sendes til adm@kobbl.no
Det vil medføre et eierskiftegebyr til selger.

- Fullt navn
- Adresse
- E-post
- Telefon

Forslag til vedtak: Ny hytteeier(e) må godkjennes av styret, opplysninger om ny eier må derfor sendes til styret FØR man har foretatt oppgjør med kjøper.

KOBBL skal ha kopi av tinglysningen tilsendt med informasjon om ny eier til adm@kobbl.no
Det vil forekomme eierskiftegebyr som sendes til selger.

- Fullt navn
- Adresse
- E-post
- Telefon

Styrets innstilling: Orienteringssak

4.7 Gjennomgang av vedtektene

Styrets innstiling til forhåndsvarsel fra andelseier 15.04.2025

Styret er positiv til en felles gjennomgang av vedtektene, og ser verdien i at både styret og andelseiere har en felles forståelse av regelverket som regulerer borettslaget. En slik gjennomgang vil gjøres på generalforsmalingen 2025, vedtektene er av KOBBL gjort tilgjengelig på portalen for alle andelseiere. Styret har ikke hatt kjennskap til hvordan disse kunne legges ut på portalen eller nok rettigheter på portalen, styret kan bare beklage at dette ikke er ordnet med KOBBL på et tidligere tidspunkt.

Styrets innstilling: Orienteringssak

4.8 Mistillit til dages styreleder og et styremedlem og eventuelt valg av nye medlemmer

Mistillitsforslag til styremedlemmer må fremmes i tråd med borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Saken tas opp på generalforsamlingen, der flertallet av andelseierne avgjør tilliten til styrets medlemmer.

Fra andelseier 15.04.2025:

Jeg vil også stille mistillitsforslag angående Jane Kristin og Per Erik, med en oppsummering over brudd på lover og vedtekter og hvordan dere ville kjøpe 55 hytta til eget bruk for fellesskapets penger, så Heier skulle få hele fellesområdene for seg selv.

Kommentar fra styret:

Vi har ved flere anledninger bedt andelseier om en konkret og dokumentert oversikt over hvilke lover og vedtekter vedkommende mener skal være brutt, samt en utdyping av påstandene om disponering av fellesmidler. Vi har imidlertid ikke mottatt noen slik redegjørelse.

Til tross for manglende dokumentasjon, har styret besluttet å imøtekomme ønsket om å fremme mistillitsforslagene for avstemning på kommende generalforsamling. Vi håper med dette å bidra til å skape ro i borettslaget og legge til rette for at styret kan fortsette sitt arbeid med øvrige saker til fellesskapets beste.

Forslag til vedtak: Det stemmes ja/nei til å fortsette med dagens styreleder Jane Kristin Hansen

Det stemmes ja/nei til å fortsette med dagens styremedlem Per Erik Heier

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak dagens styreleder Jane Kristin Hansen og styremedlem Per Erik Heier, og anbefaler at de fortsetter i sine verv. Det vises til at det ikke foreligger dokumentasjon på brudd på lover eller vedtekter, til tross for gjentatte forespørsler. Styret vurderer at det er viktig med kontinuitet og stabilitet for å sikre fremdrift i borettslagets pågående saker.

5. Innkomne saker

5.1 Brev fra andelseier

Styret mottok den 15. april 2025 en e-post fra en andelseier med tittelen *«Forhåndsvarsel ordinær generalforsamling»* (vedlagt). Styret besvarte henvendelsen den 28. april 2025, se vedlagte dokument *«Styrets svar til andelseier på forhåndsvarsel ordinær generalforsamling 28042025»*.

På generalforsamlingen vil vi gjennomgå vedlegget *«Styrets innstilling til forhåndsvarsel fra andelseier»*. De punktene hvor det har vært mulig for styret å opprette egne saker, er nå formelt opprettet som saker til behandling og vil bli stemt over under generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Se vedlegg - Styrets innstiling til forhåndsvarsel fra andelseier 15.04.2025

6. Styrehonorar

Borettslagsloven sier at generalforsamlingen fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Generalforsamlingen kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom borettslaget har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Forslag 1:

Generalforsamlingen godkjenner at det settes av inntil kr 20 000 for budsjettåret 2024/2025 til fordeling av styrehonorar. Det er opp til det sittende styret å fordele beløpet internt mellom styrets medlemmer i samsvar med arbeidsmengde og ansvar.

Fordelingen skal komme frem av årsregnskapet/årsberetningen som legges frem på neste ordinære generalforsamling.

Forslag 2:
Generalforsamlingen godkjenner at det settes av kr 2 500 per styremedlem, inkludert varamedlemmer, til dekning av felles middag eller tilsvarende sosial samling for styret. Beløpet utbetales ikke som lønn eller honorar, men skal disponeres av styret i sin helhet til felles bruk.

Styret fører regnskap for bruk av midlene, og utgiftene skal dokumenteres og fremgå av årsregnskapet.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslag 2 vedtas "kr 2 500 per styremedlem, inkludert varamedlemmer" for bruk til sosial samling.

7. Valg

Borettslagsloven slår fast at alle styremedlemmer velges for to år, mens varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Jane Kristin Hansen, Baglergata 29 b
Styremedlem, Kenneth Foxell, Helgøyaveien 527
Styremedlem, Per Erik Heier, Torsvei 14 A
Styremedlem, Anette Hanshaugen, Stavsjøvegen 415
Varamedlem, Petter Borgerud, Lauevn.35
Varamedlem, Robert Martinsen, Dovregata 6

Av styrets medlemmer er disse på valg:
Styremedlem: Kenneth Foxell
Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styremedlemmer

Kenneth Foxell ble valgt som styremedlem i Støten borettslag på generalforsamlingen i 2023 for en periode på to år. Perioden utløper ved denne generalforsamlingen, og styreplassen er dermed på valg.

Kenneth har vært et aktivt og verdifullt medlem av styret, og har bidratt positivt til styrets arbeid. Styret er åpne for gjenvalg dersom vedkommende stiller til ny periode og ønske samtidig et nytt styremedlem velkommen dersom det er noen som kunne tenke seg dette.

Per 6. mai 2025 har valgkomiteen ikke mottatt noen kandidater, forespørsel ble sendt ut til alle andelseiere den 1. mai 2025.

Forslag til vedtak: Kenneth Foxell gjenvelges som styremedlem for en ny periode på to år 2025–2027.

Styrets innstilling: Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:
Gjenvalg av Kenneth Foxell
Dersom noen melder seg som kandidat på generalforsamling foretas en avstemming mellom kandidatene.

7.2 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer fremmes på generalforsamling

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste generalforsamling, samt å foreslå styrehonorar.

Årsmelding for Støten Ranch Brl for året 2024

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Støten Ranch Brl har sin forretningskontor i Kongsvinger kommune, og driver sin virksomhet i Malung-Sälen kommune i Sverige, og har i henhold til vedtektene som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

Tilknytning/eierform:
Borettslaget er et frittstående borettslag

Registrering i offentlige registre:
Borettslaget er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 990329818 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Jane Kristin Hansen, Baglergata 29 b
Styremedlem, Kenneth Foxell, Helgøyaveien 527
Styremedlem, Per Erik Heier, Torsvei 14 A
Styremedlem, Anette Hanshaugen, Stavsjøvegen 415
Varamedlem, Petter Borgerud, Lauevn.35
Varamedlem, Robert Martinsen, Dovregata 6

Møtevirksomhet

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 30.05.2024.

I 2024 har styret hatt 2 styremøter hvor i alt 8 protokollførte saker har vært behandlet. 0 av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere.

Det er foretatt overdragelse/salg av 8 andeler i 2024/25, dette er hytte nummer 57, 58, 59, 61, 62, 80, 85, 86.

Styret og KOBBL har ikke fått melding om disse fra selgere for godkjenning, de er meldt styret etter salg og overtakelse.

Det har vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger og 0 beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

- In Ordning
- Byggesak hytte 61 og 62
- Hytte 55 terrasse
- Etablert nye snø deponier
- Utbedret drenering, noe arbeid gjenstår
- Oppgradert felles plass ved hoved parkeringen
- Internett
- Elbil ladere
- Det er foretatt overdragelse/salg av 8 andeler i 2024, dette er hytte nummer 57, 58, 59, 61, 62, 80, 85, 86.
- Gjennomgang av alle fakturaer til borettslaget, sett på mulige besparelser
    - Befaring med Vamas
    - Avklaringer på container bruk og søppelkasser
    - Eiendomsskatt, betales nå forskuddsvis fra og med 2024 og ikke etterskuddsvis som tidligere.
- Hytte 66
    - All gjeld innbetalt, andelseieren har i dag ingen utestående faktura
    - Det er på plass en avtale mellom andelseier og kobbl på betaling av strøm
- Oversikt over vedlikehold på hytter og hyttefelt
    - Innhenting av tilbud på arbeider som trengs fremover
- Dugnad
- Julebord
- Snømåkings avtale med Climbworks

Forretningsførsel

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Borettslagets revisor er revisjonsfirma BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til borettslagets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, borettslagets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Styret vedtok ved gjennomgang av årsregnskapet i februar 2025 å ikke øke felleskostnader første halvdel av 2025, men dette må vurderes på nytt etter 1'ste halvår da halvårsregnsaket vil være klart.

Krona fremdeles er svak og de forventede rentenedsettelser ikke har kommet pr 1/5/2025.

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 38 930,- som overføres til borettslagets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr 5 253 404,-

Disponible midler:

Pr. 31.12.2024 er borettslagets disponible midler: kr 907 128,-

Endring av borettslagets disponible midler i 2024: kr -318 330,-

Historisk kostpris og regnskapsmessig aktiverte påkostninger bygninger:

Kostpris 2023

Bokført verdi pr. 31.12.2024: kr 24 643 809,-

Det er ingen endringer i historisk kostpris i løpet av 2024.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et overskudd.

Avdrag på lån vil ikke gå frem av budsjettet, men dette er tatt hensyn til i forslag til innkrevde felleskostnader.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Borettslaget hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er borettslaget pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at borettslag organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle borettslag må ha et system for å ivareta forskriftens krav.

Borettslagets HMS system:

Gjennomførte HMS tiltak:

Kongsvinger kommune , 31. desember 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 110 056	1 987 392	2 110 056	2 110 056
Sum inntekter		**2 110 056**	**1 987 392**	**2 110 056**	**2 110 056**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	20 000	0	0	0
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	2 120	0	0	0
Avskrivninger	9	10 116	17 091	17 091	7 791
Revisjonshonorar	2	4 889	5 580	4 623	7 152
Forretningsførerhonorar		137 233	137 233	137 233	137 233
Andre tjenester	4	5 714	3 738	1 640	6 000
Vedlikehold	3, 10	345 951	326 329	186 000	134 000
Elektronisk kommunikasjon		0	0	1 000	516
Forsikring	5	64 177	36 579	57 758	64 177
Kommunale avgifter	6	578 395	550 600	439 841	577 789
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 574	12 519	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		400	600	0	0
Andre driftskostnader	7	42 564	15 701	41 100	43 400
Sum driftskostnader		**1 219 134**	**1 105 969**	**886 286**	**978 058**
Driftsresultat		**890 922**	**881 423**	**1 223 770**	**1 131 998**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 854	32 774	7 809	32 774
Rentekostnad		888 845	749 248	852 720	819 192
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-851 992**	**-716 474**	**-844 911**	**-786 418**
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		**38 930**	**164 949**	**378 859**	**345 580**
Overføring til/fra egenkapital		38 930	164 949	0	0

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	24 643 809	24 643 809
Andre driftsmidler	9	20 776	30 892
Sum anleggsmidler	**13**	**24 664 585**	**24 674 701**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 975	200 510
Andre fordringer		65 915	108 279
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		903 187	1 282 732
Sum omløpsmidler		**999 078**	**1 591 521**
SUM EIENDELER		**25 663 663**	**26 266 222**

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital		5 063 404	5 024 474
Sum egenkapital		**5 253 404**	**5 214 474**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsettninger for forpliktelser	10	182 400	182 400
Sum avsetninger og forpliktelser		**182 400**	**182 400**
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	14 907 909	15 275 285
Borettsinnskudd	11	5 228 000	5 228 000
Sum langsiktig gjeld	**13**	**20 135 909**	**20 503 285**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 771	85 469
Leverandørgjeld		28 764	100 526
Annen kortsiktig gjeld		49 415	180 069
Sum kortsiktig gjeld		**91 950**	**366 063**
Sum gjeld		**20 410 259**	**21 051 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 663 663**	**26 266 222**

Kongsvinger 30.04.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Jane Kristin Hansen Styreleder	Anette Hanshaugen Styremedlem	Per Erik Heier Styremedlem

Kenneth Foxell
Styremedlem

Disponible midler

	31.12.24	31.12.23
A. Disponible midler 01.01	**1 225 458**	**1 429 583**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	38 930	164 949
Tilbakeføring av avskrivning	10 116	17 091
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-367 376	-386 164
B. Årets endring disponible midler	**-318 330**	**-204 125**
C. Disponible midler	**907 128**	**1 225 458**
Kortsiktige fordringer	95 890	308 789
Kontanter og bank	903 187	1 282 732
Omløpsmidler	999 078	1 591 521
- Kortsiktig gjeld	-91 950	-366 063
Disponible midler	**907 128**	**1 225 458**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk.
I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon.
Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.
Annen kortsiktig gjeld består av mellomregninger som gjøres opp årlig.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.24	31.12.23
5330 Styrehonorar	20 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 120	0
Sum	**22 120**	**0**

Det er ikke lønnet noen ansatte i år.

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.24	31.12.23
6701 Honorar revisjon	4 889	5 580
Sum	**4 889**	**5 580**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

	Note		

Note 3 - Vedlikehold

		31.12.24	31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		97 158	90 705
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde		248 793	235 624
Sum	**10**	**345 951**	**326 329**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.24	31.12.23
6790 Annen fremmed tjeneste	5 714	3 738
Sum	**5 714**	**3 738**

Andre fremmede tjenester kr 5.714,- er juridisk rådgivning og Intrum årsavgift totalkunde.

Note 5 - Forsikring

	31.12.24	31.12.23
7500 Forsikringspremie	64 177	36 579
Sum	**64 177**	**36 579**

Note 6 - Kommunale avgifter

	31.12.24	31.12.23
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	396 701	368 671
7760 Eiendomskatt	181 695	181 930
Sum	**578 395**	**550 600**

Note 7 - Andre driftskostnader

	31.12.24	31.12.23
7720 Generalforsamling	32 377	4 160
7770 Bank og kortgebyrer	10 188	9 181
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	2 360
Sum	**42 564**	**15 701**

Note 8 - Bygninger og tomter

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 643 809
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 643 809
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 643 809

Note 8 - Bygninger og tomter

Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Kostpris for bygningene i 2006 var kr 24.528.000. Det er i tillegg aktivert kr 115.809 i påkostninger - jfr. årsberetningen for spesifikasjon av påkostningene. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjenomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 9 - Anleggsmidler

	Miljøstasjoner	Grillhytte
Anskaffelseskost pr.01.01 :	139 502	116 859
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	139 502	116 859
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	139 502	96 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	20 776
Årets avskrivninger :	2 325	7 791
Anskaffelsesår :	2009	2012
Antatt levetid i år :	15	15

Note 10 - Avsetning for forpliktelser

Det ble budsjettert avsetning til vedlikeholdsfond i 2021 og 2022, tilsammen kr. 182.400,-. Ingen avsetning i 2024.

Note 11 - Borettsinnskudd

	31.12.24	31.12.23
2250 Borettsinnskudd	5 228 000	5 228 000
Sum	**-5 228 000**	**-5 228 000**

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**12130960853**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	19 300 000
Lånesaldo 01.01:	15 275 285
Avdrag i perioden:	367 376
Lånesaldo 31.12:	**14 907 909**
Saldo 5 år frem i tid:	12 679 570

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130960853	10	474 542	4 745 420
	28	362 946	10 162 488

Note 13 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 20.135.909,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.24 en bokført verdi på kr 24.664.585,-.

Note 13 - Pantstillelser

Resultat og balanse med noter for Støten Ranch Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Støten Ranch Brl

Styreleder	Jane Kristin Hansen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Anette Hanshaugen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Per Erik Heier (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Kenneth Foxell (sign.)	25.04.2025

BDO AS
Brugata 10
2212 Kongsvinger

Til generalforsamlingen i Støten Ranch Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Støten Ranch Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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

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

Kongsvinger, 30. april 2025
BDO AS



Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

VEDTEKTER

For STØTEN RANCH borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. September 2006. Sist endret 21.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

STØTEN RANCH Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen fritids/feriebolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Støten Ranch BRL er et frittstående borettslag registrert i Brønnøysundregisteret med forretningskontor i Kongsvinger kommune. Forretningsførselen forestås av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag A/L.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

(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) I tillegg har juridisk person rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) 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) Nekter 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

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Det kreves styregodkjennelse av ny andelseier.

Utleie er tillatt uten styrets samtykke. Leieboer plikter å følge gjeldende ordensregler i 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 karmer.

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av to til fem styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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.

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

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.

E-post fra andelseier 15 april 2025 - Forhåndsvarsel ordinær generalforsamling

-Jeg ønsker at vi skal gå i gjennom vedtektene i fellesskap. Siden styre selv bryter flere vedtekter og har innrømmet at de ikke har lest vedtektene. Styreleder har også nektet beboere tilgang til vedtektene.

-Få klarhet i styrets mandat, Siden Jane Kristin og Per Erik bryter norsk lov og gir seg selv helt andre rettigheter og eksklusiv bruksrett til fellesområdene, mens likeverdige naboer blir presset ut, mobbet, trakassert, blir pålagt snekker arbeid for andre beboere, løyet om når vi ikke er tilstede osv.

-innsyn i økonomiske avgjørelser, spesielt oppdrag som har blitt gitt innad i styret.

-Generelt om styreleder Jane Kristin sin oppførsel med løgner, falske beskyldninger om tetting av drenering osv, trakassering, hersketeknikker, narsissisme, manipulering og mangel på folkeskikk. Brudd på en håndfull vedtekter og brudd på straffeloven paragraf 387. Korrupsjon.

-Spesielt om styreleder Jane Kristin sine mailer full av løgner og falske beskyldninger som du sendte meg kun for å trakassere fordi jeg kalte dere korrupte.

-Generelt om styremedlem Per Erik sine brudd på vedtekter, korrupsjon og tyveri av fellesarealer og akebrett.

-Bekymring om at vi har valgt korrupte narsissister(potensielt sosiopater eller psykopater) til å styre i borettslaget, når de kun jobber for sin egen vinning på resten av fellesskapets regning.

-Hvordan styret lagde kaos med 56 hytta sin terrasse på fellesskapets regning, fordi Per Erik påstod at han eide hele fellesarealet fram til naboene sine hyttevegger og dere støttet han, fordi dere kun jobber for dere selv.

-Julebord og felles mat på dugnad. Det er bare tull å bruke felles penger på dette, når styret har oppført seg så kvalmt at jeg aldri vil dele et måltid med dere. Da får man heller dele det på to, ett for snille folk og ett for de som er som Jan Kristin og Per Erik.

-Jeg vil også stille mistillitsforslag angående Jane Kristin og Per Erik, med en oppsummering over brudd på lover og vedtekter og hvordan dere ville kjøpe 55 hytta til eget bruk for fellesskapets penger, så Heier skulle få hele fellesområdene for seg selv.

Jeg kommer til å ta video opptak, for å sikre bevis og få slutt på korrupsjonen til styreleder Jane Kristin Hansen og Per Erik Heier. NOK ER NOK

Ønsker alle snille mennesker en fin påske, det gjelder altså ikke Per Erik og Jane Kristin, dere fortjener noe helt annet

Styrets innstiling til forhåndsvarsel fra andelseier 15.04.2025

Først og fremst så ønsker styret å takke vedkommende for å ha tatt seg tid til å formidle sine synspunkter og bekymringer.
Styret registrerer at vedkommende har en rekke spørsmål og alvorlige anklager knyttet til styrets arbeid, vedtekts forståelse, disponering av fellesarealer, økonomiske disposisjoner og enkeltpersoners oppførsel i verv. Dette tar vi naturligvis på alvor.

Gjennomgang av vedtektene
Styret er positive til en felles gjennomgang av vedtektene, og ser verdien i at både styret og andelseiere har en felles forståelse av regelverket som regulerer borettslaget. En slik gjennomgang vil gjøres på generalforsmalingen 2025, vedtektene er av KOBBL gjort tilgjengelig på portalen for alle andelseiere. Styret har ikke hatt kjennskap til hvordan disse kunne legges ut på portalen eller nok rettigheter på portalen, styret kan bare beklage at dette ikke er ordnet med KOBBL på et tidligere tidspunkt.

Styrets mandat
Dette ligger i vedtektene og de forholder styret seg til.

Innsyn i økonomiske disposisjoner
Alle andelseiere har rett til innsyn i borettslagets regnskap og økonomiske disposisjoner, i henhold til borettslagsloven. Styret vil legge til rette for dette i tråd med gjeldende rutiner og regnskapspraksis. Ta gjerne kontakt med styret for å avtale tidspunkt og omfang av ønsket innsyn slik at vi sammen med KOBBL kan gjennomgå de transaksjoner det ønskes innsyn i.

Alvorlige beskyldninger og personkarakteristikker
Styret ønsker ikke å kommentere enkeltsaker eller personkarakteristikker i en skriftlig tilbakemelding, spesielt når disse omhandler sterke beskyldninger. Dersom en mener det foreligger straffbare forhold eller alvorlige brudd på lover og regler, oppfordres man til å dokumentere dette og sende en formell klage til styret, alternativt bringe saken videre til relevante myndigheter.
Det vises til at flere formuleringer i henvendelsen inneholder sterke beskyldninger mot navngitte personer, blant annet påstander om korrupsjon, trakassering og psykisk uhelse. Styret minner om at slike utsagn kan omfattes av bestemmelsen om **ærekrenkelser** etter **straffeloven § 246 og § 247** (tidligere straffeloven § 246 og § 247, nå videreført som sivilrettslig regulering etter straffeloven 2005 og skadeerstatningsloven § 3-6a).
Ærekrenkelser defineres som det å fremsette beskyldninger eller ærekrenkende uttalelser som kan skade noens omdømme, og kan være rettsstridige, særlig når de skjer offentlig eller skriftlig. Ved alvorlige beskyldninger oppfordres det til å dokumentere forholdene grundig og følge korrekt klageprosess.

Terrasse hytte 55/56
Styret vil gjennomgå saken på beboermøte som startes når generalforsamlingen er avsluttet.

Julebord og dugnad
Styret har kommet frem til et forslag som er innsendt til generalforsamlingen som alle andelseiere vil kunne stemme på, vi kommer ikke til å avvikle hverken julebord eller dugnader fremover.

Mistillit og valg av styre
Mistillitsforslag til styremedlemmer må fremmes i tråd med borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Saken tas opp på generalforsamlingen, der flertallet av andelseierne avgjør tilliten til styrets medlemmer.

Video opptak
Styret har konferert med jurist og har på grunnlag av dette følgende kommentar.
Opptak med video og lyd vil innebære en innsamling og behandling av personopplysninger. Skal det kunne tillates må du kunne påvise et behandlingsgrunnlag eller ha innhentet et samtykke fra samtlige i deltakere på generalforsamlingen, dette følger av GDPR.
Opptak vil kunne ha en nedkjølingseffekt på forsamlinger, da noen kanskje blir mer nervøse eller reserverte, dette vil da kunne begrense gode diskusjoner mellom andelseierne.
Borettslagsloven har nok bestemmelser som skal ivareta feil ved saksbehandlingen på Generalforsamlingen, så styret ser ikke nødvendigheten med opptak for å ivareta dette.

Kommunikasjon mellom styret/andelseiere og mellom andelseiere
Styret vil understreke at det er i alles interesse at dialogen i borettslaget holdes saklig og konstruktiv, også i saker hvor det foreligger uenighet. Vi oppfordrer til respektfull kommunikasjon og vil følge opp relevante forhold i tråd med våre plikter og det ansvaret vi har som valgt styre.

Styrets svar til andelseier på forhåndsvarsel ordinær generalforsamling 28-04-2025

Styret viser til ditt forhåndsvarsel datert 15/4/2025 og takker for at du har tatt deg tid til å formidle dine synspunkter og bekymringer.

Vi registrerer at du har en rekke spørsmål og alvorlige anklager knyttet til styrets arbeid, vedtekts forståelse, disponering av fellesarealer, økonomiske disposisjoner og enkeltpersoners oppførsel i verv, dette tar vi naturligvis på alvor.

- **Gjennomgang av vedtektene og styrets mandat**

Styret er positive til en felles gjennomgang av vedtektene, og ser verdien i at både styret og andelseiere har en felles forståelse av regelverket som regulerer borettslaget. En slik gjennomgang er satt på dagsorden til generalforsamlingen.

- **Innsyn i økonomiske disposisjoner**

Regnskapet for 2024 vil følge innkalling til generalforsmalingen og vil også gjennomgås på generalforsamlingen, her står du fritt til å stille spørsmål til posteringene.

Som andelseier har du rett til innsyn i borettslagets regnskap og økonomiske disposisjoner, i henhold til borettslagsloven. Ta gjerne kontakt for å avtale tidspunkt og omfang av ønsket innsyn dersom gjennomgangen som vil bli gjort på generalforsmalingen ikke er tilstrekkelig.

- **Alvorlige beskyldninger og personkarakteristikker**

Styret ønsker ikke å kommentere enkeltsaker eller personkarakteristikker i en skriftlig tilbakemelding, spesielt når disse omhandler sterke beskyldninger. Dersom du mener det foreligger straffbare forhold eller alvorlige brudd på lover og regler, oppfordres du til å dokumentere dette og sende en formell klage til styret, alternativt bringe saken videre til relevante myndigheter.

Det vises til at flere formuleringer i henvendelsen inneholder sterke beskyldninger mot navngitte personer, blant annet påstander om korrupsjon, trakassering og psykisk uhelse. Styret minner om at slike utsagn kan omfattes av bestemmelsen om **ærekrenkelser** etter **straffeloven § 246 og § 247** (tidligere straffeloven § 246 og § 247, nå videreført som sivilrettslig regulering etter straffeloven 2005 og skadeerstatningsloven § 3-6a).

Ærekrenkelser defineres som det å fremsette beskyldninger eller ærekrenkende uttalelser som kan skade noens omdømme, og kan være rettsstridige, særlig når de skjer offentlig eller skriftlig. Ved alvorlige beskyldninger oppfordres det til å dokumentere forholdene grundig og følge korrekt klageprosess.

- **Terrasse hytte 55/56**

Styret vil gjennomgå saken i sin helhet på generalforsamlingen, herunder vedtekter og bestemmelser i borettslagsloven.

- **Julebord og dugnad**

Styret har kommet frem til et forslag som presenteres på generalforsamlingen som alle andelseiere vil kunne stemme på, vi kommer ikke til å avvikle hverken julebord eller dugnader fremover ei heller servering på dugnader.

- **Forslag om mistillit og valg av styre**

Saken tas opp på generalforsamlingen, der flertallet av andelseierne avgjør tilliten til styrets medlemmer.

- **Video opptak**

Styret har konferert med jurist og har på grunnlag av dette følgende kommentar.

Opptak med video og lyd vil innebære en innsamling og behandling av personopplysninger. Skal det kunne tillates må du kunne påvise et behandlingsgrunnlag eller ha innhentet et samtykke fra samtlige i deltakere på generalforsamlingen, dette følger av GDPR.

Opptak vil kunne ha en nedkjølingseffekt på forsamlinger, da noen kanskje blir mer nervøse eller reserverte, dette vil da kunne begrense gode diskusjoner mellom andelseierne.
Borettslagsloven har nok bestemmelser som skal ivareta feil ved saksbehandlingen på Generalforsamlingen, så styret ser ikke nødvendigheten med opptak for å ivareta dette.

Styret vil understreke at det er i alles interesse at dialogen i borettslaget holdes saklig og konstruktiv, også i saker hvor det foreligger uenighet. Vi oppfordrer til respektfull kommunikasjon og vil følge opp relevante forhold i tråd med våre plikter og det ansvaret vi har som valgt styre.

Med vennlig hilsen

Jane Kristin Hansen

Styreleder