



Viking Borettslag
Lavollgata 34B
8800 SANDNESSJØEN

Sandnessjøen 10.04.2014

Til alle andelseierne i Viking Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret kaller med dette inn til ordinær generalforsamling 2015 i Viking borettslag.

Mandag 20. april 2015 kl. 19.00 - Sentrumkirka sine lokaler i Nessgata

Saksliste:

1. Konstituering
2. Styrets beretning/Årsrapport Vedlegg side 2-4
3. Regnskap Vedlegg side 5-20
4. Endring av vedtekter Vedlegg side 21-31
5. Bygging av søppelskur Vedlegg side 32
6. Prosjektledelse 2014 Vedlegg side 33
7. Fastsettelse av styrehonorar Vedlegg side 33
8. Valg av styre Vedlegg side 34

Vedlagt følger sakspapirer samt fullmaktsskjema (siste side) om du/dere ikke kan møte.

Etter avholdt GF vil det bli holdt et uformelt beboermøte. (Saksliste for beboermøtet blir sendt før møtet.)

I forbindelse med generalforsamling / beboermøte vil det også blir servert kaffe, te og noe godt attåt.

VELKOMMEN!

For styret i Viking borettslag

Thomas Andersen

Thomas Andersen
Styreleder

STYRETS BERETNING FOR 2014.

Viking Borettslag Org. nr. 980161455

Viking Borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett). Virksomheten drives i Alstahaug kommune.

Styret har i perioden bestått av:

Thomas Myhre Andersen, Styreleder
Sture Walther, Styremedlem
Anna Ramskov Laursen, Styremedlem
Jostein Wilmann, Varamedlem
Jostein Arthur Hansen, Varamedlem
Tiina Skyttä, Varamedlem

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Styret mener at det avlagte regnskap gir en rettvise oversikt over borettslagets aktivitet i 2014. Borettslaget driver ikke med forskning og utvikling.

Regnskapet for 2014 viser et negativt årsresultat på kr. 2 029 884.
Disponible midler pr. 31.12. 2014 er kr. 272 910.

Det er tatt opp lån på kr. 3 300 000 som dekker underskuddet.

Årsresultatet foreslås overført til annen egenkapital.

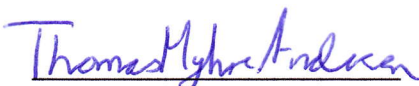
Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø.

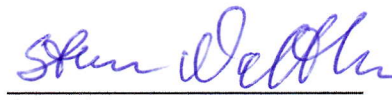
Arbeidsmiljø: Borettslaget har en ansatt i 25% stilling. Det er ikke registrert sykefravær.

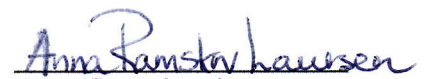
Borettslaget tilstreber at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn ved valg av styremedlemmer. Av borettslagets 3 styremedlemmer er 1 kvinne og 2 menn.

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

Sandnessjøen, 9 / 4 - 2015


Thomas Myhre Andersen
Styreleder


Sture Walther
Styremedlem


Anna Ramskov Laursen
Styremedlem

ÅRSRAPPORT 2014 FRA STYRET I VIKING BORETTSLAG

Styrets årsrapport er et tillegg til styrets årsberetning for 2014 som følger årsregnskapet. Årsrapporten gjelder kalenderåret 2014. 2013-tall står i parentes.

Møter

Styret har i 2014 hatt 20 (14) møter, av dem var 17 etter ordinær generalforsamling i 2014. Det er behandlet 111 (55) saker. Referat fra styremøtene er lagt ut på hjemmesiden til borettslaget og er sendt andelseiere på epost. De som ikke har epost har fått referatet i postkassen. Det ble avholdt ordinær generalforsamling med etterfølgende beboermøte 17. mars, og ekstraordinære generalforsamlinger med etterfølgende beboermøter 29. april og 9. oktober.

Styremedlemmer før generalforsamling 17. mars 2014:

Leder Thomas Myhre Andersen

Nestleder og sekretær Anna Ramskov Laursen

Styremedlem Anne Storruste

Varamedlemmer:

Sture Walther

Jostein Wilmann

Åsmund Myrvang

Styremedlemmer etter generalforsamling 17. mars 2014:

Leder Thomas Myhre Andersen

Nestleder og sekretær Anna Ramskov Laursen

Styremedlem Sture Walther

Varamedlemmer:

Jostein Hansen

Jostein Wilmann

Tiina Skyttä

Nye andelseiere

Styret har godkjent tre (fem) nye andelseiere knyttet til tre (tre) andeler.

Kjøpt bod

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 9. oktober ble det inngått avtale om kjøp av uteboden tilhørende leiligheten i Nessgata 28 B. Vaktmester har innredet boden til lager og oppbevaring av diverse utstyr.

Vedlikehold

Styret har sørget for at det har blitt gjennomført et større vedlikehold på bygningsmassen i 2014. Alle hus ble malt, alle altaner og trappeoppganger fikk ny kledning, en rekke ødelagte bord ble skiftet ut, trappeoppgangene fikk glassvegger og det ble gjort en del mindre utbedringer på ting som ble oppdaget underveis. I tillegg har det blitt satt inn rømningsvindu i ett soverom i alle toppleiligheter samt satt opp rømningsstiger fra disse leilighetene. Siden det ble slik at styret for å spare penger selv ble prosjektleder på vedlikeholdsarbeidet, har styret hatt mange oppfølgingsmøter med Alstahaug Byggteknikk og Helgeland Brannsikring underveis. Det har vært byggekontrollmøter på samtlige hus, andre kontroller og møter, gjennomgang av arbeidet med rømningsveiene og mye mer.

Dugnader

Styret har også tatt ansvar for å gjennomføre en rekke dugnader i forbindelse med vedlikeholdet. På samtlige hus ble lampene vasket og svertet, ventilasjonsbokser malt, nedløpsrørene rensset, boddører oljet eller malt, trappeoppganger beiset og søppelskur og gjerder malt. Uteplassen har også fått en oppgradering med beising av nytt gulv og mer skjerming med ny levegg. De aller fleste av beboerne har deltatt på disse dugnadene, noe styret vil si hjertelig takk for.

Vaktmester

Paul Hansen er ansatt i fast 25 % stilling som vaktmester i Viking Borettslag, men hadde 50 % stilling i ca fire måneder i 2014, især knyttet opp til arbeid og oppfølging rundt vedlikeholdet. Han gjorde en stor og viktig jobb i den forbindelse.

Brannsikringstiltak

Det ble i 2014 montert rømningsvinduer og brannstiger fra alle de øverste leilighetene. Det ble også montert brannvarslingsanlegg i carportene i Lavollgata, men dette anlegget holdt ikke mål i henhold til lover og forskrifter og skal fjernes og eventuelt erstattes med et bedre anlegg. Brannsjekken i 2014 var en egensjekk av røykvarslere og brannslukkere med tilbakemelding til styret om at kontrollen var utført. Styret kjøpte inn og delte ut kontrollkort samt batterier til røykvarslere. Styret har i 2015 planer om en større gjennomgang av brannsikkerheten knyttet opp til nye regler for borettslag.

Forsikring

Eiendommene tilhørende Viking Borettslag er forsikret i If. Det har vært én godkjent forsikringskade i 2014: Sotskade i forbindelse med feiing av pipe i Nessgata 32 A.

Brøyteavtale

Borettslaget har avtale om brøyting av fellesarealer med Ståle Kjølstad, SK Maskin AS

Sandnessjøen 08.04.2015

Styret for Viking borettslag

Årsregnskap 2014 Resultatregnskap 135 Viking Borettslag

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 598 940	1 598 940	1 598 940	1 598 940
Innkrevde renter/avdrag		2 036 787	1 984 029	2 277 567	2 297 361
Andel avdrag IN-lån	10	170 846	114 560	169 302	340 800
Andre driftsinntekter		10 074	6 848	0	0
SUM INNEKTER		3 816 647	3 704 377	4 045 809	4 237 101
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	191 886	156 799	156 290	167 000
Styrehonorar	2	75 000	66 000	66 000	75 000
Medlemskontingent BBL		15 940	15 460	16 460	17 500
Kontingent NBBL		3 036	2 860	2 974	3 000
Revisjonshonorar	3	8 052	7 730	8 117	8 300
Andre honorarer		7 500	1 646	0	0
Forretningsførerhonorar		84 888	82 170	84 882	88 000
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester		32 670	32 076	32 555	33 800
Løpende kontrakter	4	16 875	35 159	40 000	40 000
Andre innleide tjenester		5 638	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	5	3 734 698	140 579	3 982 700	477 100
Kabel-TV/ Internett		121 317	113 827	115 000	125 000
Forsikring		118 585	116 087	118 500	126 000
Renovasjon		149 541	145 644	146 000	154 000
Kommunale avgifter		349 639	343 272	355 000	360 000
Eiendomsskatt		192 305	192 306	196 729	198 000
Energi, strøm		26 787	16 325	18 100	20 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	2 491	0	2 500
Maskiner		0	4 955	0	0
Arbeidstøy		2 382	4 543	750	1 800
Andre driftsutgifter	6	27 891	27 036	25 100	17 900
Avskrivning driftsmidler	7	7 686	7 686	7 686	7 686
SUM KOSTNADER		5 172 316	1 514 651	5 372 843	1 922 586
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 355 670	2 189 726	-1 327 034	2 314 515
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		13 210	12 349	15 000	5 000
Rentekostnader		687 424	676 919	842 507	693 437
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-674 214	-664 570	-827 507	-688 437
ÅRSRESULTAT		-2 029 884	1 525 156	-2 154 541	1 626 078

	Note	31.12.14	31.12.13
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	48 772 528	48 764 528
Andre driftsmidler	7	46 758	54 444
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		48 819 286	48 818 972
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt Kabel-TV		65 166	0
Fordringer ansatte		0	3 600
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		542 348	827 839
Sum omløpsmidler		607 514	831 439
SUM EIENDELER		49 426 800	49 650 412

	Note	31.12.14	31.12.13
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		2 339 987	4 369 871
Sum egenkapital	9	2 344 387	4 374 271
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	18 138 722	18 885 350
Dnb	10	11 233 978	8 537 885
IN-lån	10	2 674 982	2 845 828
Borettsinnskudd	11	14 700 128	14 700 128
Sum langsiktig gjeld		46 747 809	44 969 190
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 396	26 579
Leverandørgjeld		238 115	203 427
Skyldig off. myndigheter		4 022	1 928
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 311	16 428
Påløpne renter		1 563	1 312
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		2 054	0
Avsatt styrehonorar		36 144	57 277
Sum kortsiktig gjeld		334 604	306 951
Sum gjeld		47 082 414	45 276 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	12	46 747 809	44 969 190

Sted: Sandnessjøen, dato: 9/4-15

Thomas Myhre Andersen

Thomas Myhre Andersen
Styreleder

Sture Walther

Sture Walther
Styremedlem

Anna Ramskov Laursen

Anna Ramskov Laursen
Styremedlem

Disponible midler

	2014	2013
A. Disponible midler IB	524 489	413 579
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 029 884	1 525 156
Tilbakeføring avskrivninger	7 686	7 686
Kjøp / salg anleggsmidler	-8 000	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	1 949 465	-2 461 932
Andel avdrag IN-lån	-9 563	-55 645
B. Årets endringer disponible midler	-251 579	110 910
C. Disponible midler UB	272 910	524 489
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	607 514	831 439
- Kortsiktig gjeld	-334 604	-306 951
Disponible midler	272 910	524 489

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 borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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.

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av fellelån.

Note 1 - Personalkostnader

	2014	2013
5000 LØNN	155 268	131 420
5010 LØNN VIKAR	1 337	0
5090 PÅLØPTE FERIEPENGER	19 311	16 428
5210 FRI TELEFON	1 924	0
5270 TREKKPLIKTIGE NATURALYTELSER	203	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 858	9 974
5401 ARB.AVGIFT PÅLØPTE FERIEPENGER	985	838
5800 REFUSJON SYKEPENGER	0	-1 860
Sum	191 886	156 799

Borettslaget har en deltidsansatt. Stillingen utgjør 0,25 årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2014	2013
5330 STYREHONORAR	75 000	66 000
Sum	75 000	66 000

Note 3 - Revisjon

	2014	2013
6710 REVISJON	8 052	7 730
Sum	8 052	7 730

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	2014	2013
6742 KONTRAKT SNØRYDDING	16 875	35 159
Sum	16 875	35 159

Note 5 - Drift/Vedlikehold

	2014	2013
6600 STØRRE VEDLIKEHOLD	3 569 192	46 875
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	62 672	20 939
6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	22 857	1 140
6603 DRIFTSKOSTNADER	79 976	71 625
Sum	3 734 698	140 579

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2014	2013
6300 LEIEKOSTNADER LOKALER	5 100	0
6800 KONTORREKVISITA	853	785
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	213	0
6840 AVISER, TIDSSKRIFTER, BØKER	595	0
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	5 624	4 006
6890 ANDRE KOSTNADER	5 000	4 500
6892 SCANNING	1 728	1 640
6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS	0	1 000
6940 PORTO	1 850	600
7000 DRIVSTOFF	1 050	5 040
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	3 872	3 300
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	0	417
7350 REPRESENTASJON, FRADRAGSBERETT	0	1 745
7790 KREDITTKOSTNADER BBL FINANS	110	2 284
8126 GEBYR	1 894	1 720
Sum	27 891	27 036

Note 7 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 863
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 104
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	46 758
Årets avskrivninger :	7 686
Anskaffelsesår :	2011
Antatt levetid i år :	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2002	48 764 528
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	48 764 528
Årets rehabilitering/påkostning	8 000
Bokført verdi pr. 31.12	48 772 528

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.

Note 9 - Egenkapital

	2014	2013
Innskutt andelskapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	4 369 871	2 844 715
Årets resultat	-2 029 884	1 525 156
Egenkapital pr. 31.12	2 344 387	4 374 271

Note 10 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det av 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	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Ballkong - 3 mnd. Nibor flytende	Bygning - Nibor 3 mnd flytende rente+ margin 1,1%	Bygning - Fast rente 2,089 % til 01/07-17.
Låne nummer:	12127740745	12300111198	15312510/2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2005	2004
Rentesats:	2.9 %	2.84 %	2.089 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.09.2027	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	13 696 759	20 560 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 537 885	18 885 350
Avdrag i perioden:	75 087	528 820	746 628
Opptak i perioden:	3 300 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 224 913	8 009 065	18 138 722
Saldo 5 år frem i tid:	2 531 952	5 172 210	14 036 460
Andelssaldo 01.01:	0	2 603 947	241 881
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	161 283	9 563
Andelssaldo 31.12:	0	2 442 663	232 319
Sum pantegjeld for lån:	3 224 913	10 451 729	18 371 041

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	4	868 721	3 474 884
	4	867 919	3 471 676
	5	836 151	4 180 755
	6	835 901	5 015 406
	2	760 308	1 520 616
	2	760 058	1 520 116
	3	659 019	1 977 057
	4	623 582	2 494 328
	1	603 833	603 833
	1	570 373	570 373
	6	570 371	3 422 226
	1	507 382	507 382
	1	303 293	303 293
	1	86 107	86 107
	2	74 880	149 760
	1	74 880	74 880

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 21 740 622,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 11 - Borettsinnskudd

2014

2280 BORETT SINNSKUDD

14 700 128

2014

Note 11 - Borettsinnskudd

Sum

14 700 128

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 46 747 809,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 48 772 528,-.

Hovedbok/Kontospesifikasjon**135 Viking Borettslag**

Fra periode: 2014-01

Til periode : 2014-12

6600 STØRRE VEDLIKEHOLD

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13510003	20.01.14	2014-01	FORSIKRINGSKRAV/polygon AS				90 990,66
13530005	20.01.14	2014-01	Polygon AS, Tillegg for rørlegger og elktro			90 990,66	
13530028	21.03.14	2014-03	Alstahaug Byggteknikk AS, Del1 Bet. plan-materiale			612 269,08	
13530030	04.04.14	2014-04	BBL Porsjekt AS, Teknisk bistand april, 2014			630,63	
13530046	21.05.14	2014-05	Brønnøy Blikk AS, Faktura : 8771			4 253,00	
13530047	27.05.14	2014-05	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000235			155 873,30	
13530050	28.05.14	2014-05	Brønnøy Blikk AS, Skruer- mutter			250,00	
13530118	30.05.14	2014-09	Helgeland Brannsikring AS, Faktura : 2751			241 000,00	
13530052	31.05.14	2014-05	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000238			42 910,00	
13530053	31.05.14	2014-05	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000237			429 839,50	
13530055	31.05.14	2014-05	Sørre Byggsenter AS, Faktura : 974616			11 374,00	
13530060	31.05.14	2014-05	Ikano Bank AB Norway Branch, Faktura : 23895771			1 089,20	
13530058	19.06.14	2014-06	Midt-Norsk Ventilasjon AS, Faktura : 5404			191,25	
13530066	25.06.14	2014-06	Brønnøy Blikk AS, Faktura : 9008			658,00	
13530067	25.06.14	2014-06	Brønnøy Blikk AS, Faktura : 8913			1 950,00	
13530063	30.06.14	2014-06	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000262			35 881,74	
13530064	30.06.14	2014-06	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000260			64 365,00	
13530065	30.06.14	2014-06	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000259			644 759,25	
13530069	30.06.14	2014-06	Stansefabrikken, Faktura : 653542			24 766,00	
13530071	30.06.14	2014-06	Sørre Byggsenter AS, Faktura : 980503			13 673,00	
13530072	30.06.14	2014-06	Coop Helgeland, Stålskrubb			128,00	
13530076	06.07.14	2014-07	Skiltservice AS, Postkasseskilt			3 300,00	
13530074	09.07.14	2014-07	Mathisen Drift AS, Faktura : 65370			6 138,29	
13530080	11.07.14	2014-07	Sinus AS, Pakning til glass			680,00	
13530085	29.07.14	2014-07	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000281			644 759,25	
13530084	30.07.14	2014-07	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000282			64 365,00	
13530098	21.08.14	2014-08	Brønnøy Blikk AS, Faktura : 9168			975,00	
13530108	31.08.14	2014-08	Sørre Byggsenter AS, Beis, koster			18 619,00	
13530120	31.08.14	2014-09	Helgeland Brannsikring AS, Faktura : 2908			28 534,00	
13530112	16.09.14	2014-09	Alstahaug Byggteknikk AS, Slutfaktura			42 910,00	
13530113	16.09.14	2014-09	Alstahaug Byggteknikk AS, Slutfaktura			429 839,50	
13530127	19.10.14	2014-10	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 1000315			28 310,89	
13530132	05.11.14	2014-11	Alstahaug Byggteknikk AS, F1000328, arb./matr.			10 227,62	
13530148	05.12.14	2014-12	Alstahaug Byggteknikk AS, Faktura : 10003			4 672,90	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 660 183,06	90 990,66
			Utgående Saldo			3 569 192,40	

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13530007	31.12.13	2014-01	Helgeland Rør As, F30071 Benkbereder			5 500,00	
13530008	31.12.13	2014-01	J. Eberg Hansen AS, Prosjekt isolerglass			6 630,00	
13530020	06.03.14	2014-03	Pauls danseskole, F134 Leie koproressor			70,00	
13510030	04.08.14	2014-08	Refusjon beboer fikset rør			6 000,00	
13530111	16.09.14	2014-09	Alstahaug Byggteknikk AS, Furu			36 310,90	
13530131	27.10.14	2014-10	Brønnøy Blikk AS, F9734,nedløpsdeler			2 161,00	
13510080	31.12.14	2014-12	Egenandel forsikringskade			6 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			62 671,90	0,00
			Utgående Saldo			62 671,90	

6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13530013	31.01.14	2014-01	Mathisen Drift AS, Montert armatur			6 312,50	
13530088	31.07.14	2014-07	Sørre Byggsenter AS, Pensler og skruer			3 496,00	
13530130	24.10.14	2014-10	Nordnes Betong AS, Strøsand			1 875,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon**135 Viking Borettslag**

Fra periode: 2014-01

Til periode : 2014-12

6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
13530142	23.11.14	2014-11	Alstahaug Byggteknikk AS, Veidekke			11 173,75	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			22 857,25	0,00
			Utgående Saldo			22 857,25	

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13530003	09.01.14	2014-01	MOTORSERVICE, Miljøbensin			587,50	
13510005	24.01.14	2014-01	Egenandel forsikring			6 000,00	
13530012	31.01.14	2014-01	SHMIL IKS, Driftskostnader			182,50	
13530014	31.01.14	2014-01	Sørre Byggsenter AS, Bolter			231,00	
13530017	06.02.14	2014-02	Pauls danseskole, Leie henger			185,00	
13530015	12.02.14	2014-02	Dekklageret Mosjøen AS, Faktura : 4623			85,00	
13510007	05.03.14	2014-03	konvolutter			75,00	
13530019	06.03.14	2014-03	Pauls danseskole, Faktura : 132			450,00	
13530029	20.03.14	2014-03	Angell Advokatfirma AS, Erstatning juridisk bistand			14 020,00	
13530031	31.03.14	2014-03	Sørre Byggsenter AS, rørsplinter			74,00	
13530035	31.03.14	2014-03	SHMIL IKS, avfall			89,50	
13530036	31.03.14	2014-03	Skansen Blomst AS, Blomster styremedlem			360,00	
13530033	07.04.14	2014-04	Dekklageret Mosjøen AS, Dekk			2 860,00	
13530044	30.04.14	2014-04	Sørre Byggsenter AS, Nøkkel/krankopl/pakning			180,00	
13530061	04.05.14	2014-05	MOTORSERVICE, Bryterpinner			222,50	
13510011	16.05.14	2014-05	Egenandel sotskade Nessgt. 32A			3 000,00	
13530051	22.05.14	2014-05	Felleskjøpet Agri BA, Nylontråd			199,00	
13580452	22.05.14	2014-05	Egenandeler forsikring. Sotskader, Forfall: 05.06.14				9 000,00
13530062	17.06.14	2014-06	Felleskjøpet Agri BA, Gjerdestolper			50,63	
13530059	18.06.14	2014-06	MOTORSERVICE, Rattaksling,rattstang, bensin			4 201,50	
13530070	27.06.14	2014-06	Nordnes Betong AS, Transport hjullaster			937,50	
13530077	30.06.14	2014-06	Retura Shmil AS, Container			3 025,00	
13530081	30.06.14	2014-06	Ikano Bank AB Norway Branch, Kaffe etc.			1 906,10	
13510027	21.07.14	2014-07	Utlegg gavekort dugnad			440,99	
13510029	21.07.14	2014-07	Overføring fra Sture Walter				300,00
13530083	22.07.14	2014-07	MOTORSERVICE, Faktura : 8239 bensin			527,50	
13530087	31.07.14	2014-07	SHMIL IKS, Restavfall			124,50	
13530091	31.07.14	2014-07	SHMIL IKS, F1026402 restavfall			124,50	
13530093	11.08.14	2014-08	Dekklageret Mosjøen AS, Faktura : 5027			363,00	
13530097	12.08.14	2014-08	Felleskjøpet Agri BA, Nylontråd			199,00	
13510033	19.08.14	2014-08	Gave i forbindelse med dugnad, Kiwi			809,00	
13530096	19.08.14	2014-08	Helgeland Rør As, Oras nøkkel			370,00	
13530099	19.08.14	2014-08	MOTORSERVICE, Bensin			1 052,50	
13530102	21.08.14	2014-08	Felleskjøpet Agri BA, Dispenser-tørkepapir			238,00	
13530105	31.08.14	2014-08	Coop Helgeland, Bilsvamp			86,00	
13530109	31.08.14	2014-08	Ikano Bank AB Norway Branch, Faktura : 24506701			90,90	
13530110	31.08.14	2014-08	SHMIL IKS, restavfall			124,50	
13530107	06.09.14	2014-09	One.Com, Web hotell			265,00	
13510041	08.09.14	2014-09	Rep. varmvannsbereder			1 561,00	
13530115	23.09.14	2014-09	MOTORSERVICE, Anleggsmidler			2 867,00	
13530116	23.09.14	2014-09	Dekklageret Mosjøen AS, Omlegging på felg			200,00	
13530119	30.09.14	2014-09	Sørre Byggsenter AS, Syrefaste bolter			6 689,00	
13530124	30.09.14	2014-09	SHMIL IKS,Avfall			373,00	
13530125	30.09.14	2014-09	Ikano Bank AB Norway Branch, Faktura : 24707233			270,18	
13530126	08.10.14	2014-10	Planteskje.			165,00	
13530129	20.10.14	2014-10	MOTORSERVICE, div verkstedmateriell			1 064,00	
13530128	22.10.14	2014-10	Sinus AS, lev lyskilde			610,00	
13530134	31.10.14	2014-10	Sørre Byggsenter AS, Pensel + div.			1 315,00	
13530136	31.10.14	2014-10	SHMIL IKS, Optibagposer, avfall			1 543,50	
13530139	31.10.14	2014-10	Ikano Bank AB Norway Branch, coop, div varer			286,20	
13530138	03.11.14	2014-11	Felleskjøpet Agri BA, F339449 regntøy			928,00	
13530137	05.11.14	2014-11	Sandnessjøen Verkstedssenter, F1422486, lampe			598,00	
13530141	10.11.14	2014-11	Brønnøy Blikk AS, Kreditnota : 9804				

Hovedbok/Kontospesifikasjon**135 Viking Borettslag**

Fra periode: 2014-01

Til periode : 2014-12

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
13510053	13.11.14	2014-11	Gave til vaktmester			158,00	
13530140	17.11.14	2014-11	TRYGG OG SIKKER AS, Faktura : 62419			1 939,00	
13530143	23.11.14	2014-11	Alstahaug Byggteknikk AS, Div. varer. Klemmer, kont			15 526,64	
13530146	26.11.14	2014-11	Sinus AS, Skjøting av kabel			2 209,00	
13530145	27.11.14	2014-11	Torstein Hanssen, Juletre			500,00	
13530144	30.11.14	2014-11	Rema 1000 Sandnessjøen, Kaffebeget, teskje			453,18	
13530150	30.11.14	2014-11	SHMIL IKS, Restavfall			186,50	
13530151	30.11.14	2014-11	Sørre Byggsenter AS, Kroker			1 742,00	
13530149	01.12.14	2014-12	Helgeland Rør As, Ventilsett			4 304,00	
13530156	17.12.14	2014-12	Felleskjøpet Agri BA, Kalk			457,25	
13530159	31.12.14	2014-12	Sørre Byggsenter AS, Røykvarsler			208,00	
13530160	31.12.14	2014-12	SHMIL IKS, Restavfall			124,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			90 015,07	10 039,00
			Utgående Saldo			79 976,07	



KPMG AS
Energihuset, Jernbanevn. 85
Postboks 1434
N-8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Viking Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Viking Borettslag som viser et underskudd på kr 2 029 884. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Viking Borettslag per 31. desember 2014 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

Oslø	Haugesund	Sandnessjøen
Alta	Knarvik	Stavanger
Arendal	Kristiansend	Stord
Bergen	Larvik	Straume
Bodø	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnssnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Røros	Ålesund
Hamar	Sandefjord	

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 10. april 2015
KPMG AS


John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor

Endring av vedtekter

I dagens vedtekter er det en del skrivefeil som vi ønsker rettet opp, samt vi ønsker å komme med noen endringer.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. borettslagslovens § 7-11 (3).

Først følger dagens vedtekter slik de står i dag (side 21-28), så kommer punktene vi ønsker å endre (side 29-31).

Dagens vedtekter**VEDTEKTER**

for Viking borettslag org nr. 980 161 455

tilknyttet Bodø boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.08.98, endret 20.09.05, sist endret 30.05.13.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formal**

Viking 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 Alstahaug kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme

gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 1 tillegg har rett til å eie inntil 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, jfr. 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i 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, jfr. 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 mate.

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 mate 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, 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 slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og ekstra innsatt altandør på bakkenivå.

(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. samt vedlikehold av balkong/verandadekke.

(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, jfr. 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 rot, 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 med unntak av ekstra innsatt altandør på bakkenivå 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. I tillegg har borettslaget ansvar for vedlikehold av varmtvannsberedere i alle leiligheter.
- (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, jfr. 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, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til 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 tvangsfullbyrdslovens 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 en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange 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, jfr. 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 forer 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 interesse.

(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, jfr. 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. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Hva styret ønsker å endre:

1. Skrivefeil

I dagens utgave av våre vedtekter finnes det en del skrivefeil, dette ønsker vi å rette (rettinger er understreket).

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
1-1	Formal	<u>Formål</u>
2-3 (3)	I motsatt fall skal	<u>I</u> motsatt fall skal
2-3 (4)	har ikke rett til a bruke	har ikke rett til <u>å</u> bruke
2-3 (5)	avgjort at en ny andelseier bar rett til å	avgjort at en ny andelseier <u>har</u> rett til å
3-1 (2)	gjeldende når andelen overfores på skifte etter	gjeldende når andelen <u>overføres</u> på skifte etter
3-1 (3)	nevnt i første ledd far anledning til forkjøpsretten	nevnt i første ledd <u>får</u> anledning til forkjøpsretten
3-3 (4)	eller på annen egnet mate.	eller på annen egnet <u>måte</u> .
4-1 (3)	eller unødvendig mate være til skade	eller unødvendig <u>måte</u> være til skade
5-2 (2)	Felles rot, ledninger, kanaler	Felles <u>rør</u> , ledninger kanaler
8-2 (1)	i samsvar med lov, vedtekter og	i samsvar med <u>lover</u> , vedtekter og
8-2 (2)	at styret holder møte sa ofte som	at styret holder <u>møte</u> <u>så</u> ofte som
9-7 (2)	fastsette at den som får flest stemmer	fastsette at den som <u>får</u> flest stemmer
11-1 (2)	vilkår for a være andelseier	vilkår for <u>å</u> være andelseier

Forslag til vedtak: Endringene i skrivefeilene i vedtektene vedtas.

2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Skattemyndighetene har gjort BBL oppmerksom på at det i vedtektene er registret feil kommune under punktet om forretningskontor og krever at laget endrer dette i vedtektene. Viking borettslag tilhører skattekommune 1820 Alstahaug Kommune, men er feilaktig registrert i Brønnøysundregistrene med skattekommune tilhørende forretningsfører Bodø Boligbyggelag (1804 Bodø).

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
1-2 (1)	Borettslaget ligger i Alstahaug kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.	Borettslaget ligger i Alstahaug kommune og har forretningskontor i <u>Alstahaug</u> kommune.

Forslag til vedtak: Endringen i vedtektene 1-2 (1) vedtas.

3. Slette «unyttig» informasjon

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
5-1 (5)	Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.	Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Forslag til vedtak: Slettingen i vedtektenes punkt 5-1 (5) vedtas.

4. Vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder

Pr. i dag er varmtvannsbereder borettslagets ansvar, men i henhold til borettslagsloven er varmtvannsbereder andelseiers ansvar. Dette ønsker styret å endre tilbake til å følge borettslagsloven for å unngå å få store utgifter til alle varmtvannsberedere.

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
5-1 (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	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, <i>varmtvannsbereder</i> , sikringsskap
5-1 (2)	Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap	Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, <i>varmtvannsbereder</i> , sikringsskap
5-2 (3)	I tillegg har borettslaget ansvar for vedlikehold av varmtvannsberedere i alle leiligheter.	Setningen strykes helt...

Forslag til vedtak: Endringene i 5-1 (1) og (2) og i 5-2 (3) angående varmtvannsberederne vedtas.

5. Vedlikehold ventilasjon

I henhold til vedtekter og borettslagsloven er det andelseiers ansvar å vedlikeholde ventilasjonsanlegg og ventiler. Dette kommer litt dårlig frem i vedtektene våre og vi ønsker dermed å få dette tydeligere frem ved å legge til en ekstra setning.

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
5-1 (1)	ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater.	ledninger med tilbehør, <i>ventilasjonsanlegg inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler</i> , varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater.
5-1 (2)	ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett	ledninger med tilbehør, <i>ventilasjonsanlegg inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler</i> , varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett

Forslag til vedtak: Endringene i vedtektene punkt 5-1 (1) og (2) angående ventilasjonsanlegg med mer vedtas.

6. Ansvar for altandekke/platt

Grunn til at vi ønsker dette tydelig er at det kan bli skader på borettslagets eiendom om dette ikke blir gjort, og dette kan i verste fall føre til økte utgifter for alle beboere.

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
5-1 (3)	Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o1. samt vedlikehold av balkong/verandadekke.	Andelseieren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. <i>Andelseier har også ansvar for beising av gulv på egen altan/platt. Beising skal skje minimum hvert tredje år. Andelseier skal selv stå for kostnader til beis. Dersom andelseieren ikke utfører beisingen, kan styret leie inn hjelp på andelseiers regning.</i>

Forslag til vedtak: Endringen i vedtektene 5-1 (3) vedrørende andelseiers ansvar for beising av egen altan/platt vedtas.

7. Antall styremedlemmer

Styret har sett at det kan skape problemer hvis 2 medlemmer forlater styret på en gang (ved valg) når styret bare består av 3 medlemmer. Derfor foreslår vi at vi øker styret til 4 medlemmer, hvor det hvert år er 2 medlemmer på valg. Dette fører til at Viking borettslag hele tiden vil ha et styre som er kjent med borettslaget og jobben som gjøres.

Punkt i vedtektene	Endres fra	Endres til
8-1 (1)	Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.	Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
8-1 (2)	Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.	Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. <i>2 medlemmer til styret er på valg hvert år.</i> Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Forslag til vedtak: Endringene i vedtektene 8-1 (1) og (2) vedrørende antall medlemmer i borettslagets styre vedtas.

Bygging av søppelskur**Bakgrunn:**

Viking borettslag har i dag to søppelskur hvor de fleste søppelkontainerne står plassert, men vi har fortsatt noen søppelkontainere stående under og ved trappeoppganger til enkelte beboere.

Dette skaper sjenanse for de som bor nærmest, spesielt om sommeren da det i blant er veldig vond lukt fra kontainerne.

Det er heller ikke spesielt vakkert at de står strødd rundt inngangene.

Styret foreslår derfor at vi bygger et nytt søppelskur tilsvarende det som står innerst i Lavollgata, og vår vaktmester har kostnadsberegnet nytt søppelskur til ca. 12.000,- + arbeid. Det er da plass til seks søppelkontainere i skuret.

Det nye skuret er foreslått plassert ved siden av trafostasjon/handikap parkering i starten av Lavollgata. Dette er en sak vi må søke kommunen om siden søppelskur ikke passer inn med kommunens reguleringsplan. Det vil fortsatt være plass til å parkere foran skuret.

Søppelskuret vil først bli bygd i 2016, både på grunn av økonomi og kapasitet. Men på grunn av lang saksbehandlingstid hos kommunen ønsker vi å få søkt om tillatelse til bygging før neste års generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det bygges et nytt søppelskur ved trafostasjonen i 2016, for å få samlet alle løse søppelkontainere.

Prosjektledelse 2014**Bakgrunn:**

Det store vedlikeholdsarbeidet i fjor var svært krevende for styret. Vi har jobbet ganske mye med prosjektledelse og oppfølging. I ettertid har styret oppdaget at det er vanlig å leie inn en prosjektleder på slike oppdrag. Det er også BBLs anbefaling for å unngå at styrer sliter seg ut. Når det leies inn ekstern prosjektleder, budsjetteres det med ca 10 % av vedlikeholdssummen til prosjektledelse. Styret har derfor funnet ut at vi har spart borettslaget for over kr 300.000 gjennom det arbeidet styret gjorde i fjor sommer. Selv om styrehonoraret ble økt litt i fjor, dekker det i liten grad opp for alt arbeidet. I tillegg har det vært stor slitasje på styremedlemmene. Det er mulig for generalforsamlingen å etterbevilge et honorar til styret for prosjektledelse. Styret vil imidlertid ikke fremme noe forslag til vedtak, men ønsker en drøfting av saken.

Styrehonorar i Viking borettslag

Ordinært styrehonorar foreslås satt til 70.000,- i perioden 2015 – 2016.
Varamedlemmer får betalt pr. møte, tas fra samme pott.

Da det også i 2015 skal foretas et mindre vedlikehold i laget med en kostnadsramme på ca kr 400.000, vil styret foreslå seg selv som prosjektledere for dette vedlikeholdet. Styret ber derfor om at det bevilges kr 24.000 til prosjektledelse til styret i tillegg til styrehonoraret.

Styrets forslag til vedtak:

Ordinært styrehonorar settes til 70.000 for perioden 2015-2016. Fordelingen av honoraret skjer internt i styret. I tillegg bevilges kr 24.000 til styret for prosjektledelse i 2015.

Valg av styre

Det skal i denne perioden velges styreleder, 1 styremedlem og 3 varamedlemmer.

Styret består etter generalforsamling 2014 av følgende personer:

Funksjon:	Navn:	Valgt år:	Funksjon velges for:
Leder	Thomas Myhre Andersen	2013	2 år
Styremedlem/Nestleder	Anna Ramskov Laursen	2013	2 år
Styremedlem	Sture Walther	2014	Ikke på valg
Varamedlem	Jostein Hansen	2014	1 år
Varamedlem	Jostein Wilmann	2014	1 år
Varamedlem	Tiina Skyttä	2014	1 år

Valgkomiteens forslag på kandidater til styret i Viking borettslag

Funksjon:	Navn:	Velges til
Leder	Anna Ramskov Laursen	2017 (2 år)
Styremedlem	Thomas Myhre Andersen	2017 (2 år)
Varamedlem	Jostein Hansen	2016 (1 år)
Varamedlem	Tiina Skyttä	2016 (1 år)
Varamedlem	Jostein Wilmann	2016 (1 år)
Styremedlem	Sture Walther	Tidligere valgt til 2016

For valgkomiteen,
Jostein Hansen

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens kandidater til styret velges inn.



Generalforsamling Viking BRL

Møtedag:
20. april 2015

Hvis du/dere ikke har mulighet til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for deg/dere og avgi stemme. Personen må være myndig og bosatt i Norge. Den samme personen kan bare være fullmakt for en andel.

FULLMAKT

Vi/jeg kan ikke møte på generalforsamlingen 20. april 2015 og gir med dette

Navn: _____

Født: _____

Adresse: _____

fullmakt til å møte for oss/meg og avgi stemme på generalforsamlingen.

Fullmakten gjelder for:

Adresse: _____

Sandnessjøen, den ___/___2015

Underskrift andelseier

Gjentas med blokkbokstaver