

Innkalling til ordinær generalforsamling i Solligården Borettslag

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Sted: Grendehuset Solligården Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på saklisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Solligården Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

03.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Solligården Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 28.04.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Solligården Borettslag mandag 28.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Solligården Borettslag

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

Sted: Grendehuset Solligården Borettslag

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5 Oppdatering av vedtekter

6 Vedtektsendring stemmerett og fullmakter i § 9.6

7 Bruksoverlating

8 Personvern- Kontaktliste for beboere

9 Bruk av naustet

10 Styret mm - Utsatt sak fra GF 2024

11 GDPR i Solligården Borettslag - Utsatt sak fra GF 2024

12 Informasjon til beboere - Utsatt sak fra GF 2024

13 Svar fra styreleder - utsatt sak fra GF 2024

14 Oppdatering av dokumenter - utsatt sak fra GF 2024

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

Styrets innstilling: Møteleder fra Bonord Vegard Antonsen leder møtet

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 11.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 200 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 132.500.-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 132.500,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 13.05.2024).

Styreleder: Telefon godtgjørelse inntil kr 6000, internett kr 4000.-

Honorar til Huskomite:

Ansvarlig leder kr 4500.- pr år Nestleder: kr 2500,- pr år + 20% av omsetningen.

Ekstra timer vårvask vindu kr 250.- pr time Ekstra rengjøring kr 700.-

Miljøutvalg:

Leder kr 2500.- pr år Medlem: Kr 1000.- pr år Møtegodtgjørelse: kr 350.-

Teknisk Utvalg: kr 250.- pr time i.h.t timeliste

Valgkomite: Leder 1000.- pr år Medlem: kr 750.- pr år Møtegodtgjørelse: kr 350.-

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Forslag til vedtak: Kjell-Einar Andreassen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer.

Sigmund Emaus er på valg.

Forslag til vedtak: Vegard Mellem velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlemmer

Kjell Andersen er på valg

Forslag til vedtak: Kjell Andersen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

Styrets innstilling: Valg komitéen bør består av maks 3 medlemmer.

5. Oppdatering av vedtekter

§4.2.Overlating av bruken for opp til tre år(Borettslagloven §5-5)

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i [§ 5-6](#) første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

§4-3.Overlating av bruken med særleg grunn (Borettslagloven §5-6)

Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

- 1. andelseigaren er ein juridisk person, eller*
- 2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller*
- 3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller*
- 4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.*

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Forslag til vedtak: Endring av vedtekter slik at lovteksten er lik borettslagsloven

6. Vedtektsendring stemmerett og fullmakter i § 9.6

se vedlegg

Forslag til vedtak: Se vedlegg

Styrets innstilling: Deler av teksten som foreslåes ligger allerede i vedtektene i paragraf 8.1 blant annet.

7. Brukeoverlating

Vi viser til generalforsamling 2024, sak 17.

Vedtaket i generalforsamlingen satte foten ned for at andelseierne skulle få informasjon om bruksoverlatingen av Elisestien 14 og eventuelle andre leiligheter hvor det var gitt tillatelse til bruksoverlating.

Forslag til vedtak: 1 Med mindre annet er bestemt i vedtektene, er det borettslagslovens bestemmelser som legges til grunn i Solligården borettslags virksomhet. Dette inkluderer inngåtte avtaler og framtidige søknader om bruksoverlating.

2 Andelseierne gis utvidede rettigheter i saker om bruksoverlating. Styrer utarbeider forslag til kriterier som behandles i neste ordinære generalforsamling, eventuelt at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Inntil vedtektene eventuelt er endret, gjelder borettslagslovens bestemmelser.

8. Personvern - Kontaktliste for beboere

se vedlegg

Forslag til vedtak: se vedlegg

Styrets innstilling: Styret har allerede tilgang til slike lister fra Bonord sin styreportal og ser ikke dette er noe styret kan anbefale.

9. Bruk av naustet

Dugnadsarbeidet ved naustet ble ferdigstilt i fjor sommer, (det gjenstår noe malingsarbeid utvendig) og både uteplassene og naustet ble brukt til grill dager og til St.Hansfeiring.

Et naust er et båthus, og det har ikke vært initiativtakernes intensjon å utelukke lagring av båter om vinteren. Vi ønsker å fremme aktivitet beboerne trives med i fjæra. Det bor i det vesentlige godt voksne folk i borettslaget, og mange har et ønske om å være i aktivitet så lenge helsa holder. Det er plass til 2 båter i naustet. En beboer er vi kjent med har

kajakk, og det er det også plass til på takbjelkene og eventuelt på en vegg ved bruk. Det er også viktig at det er plass til utstyr som for eksempel bord, benker og stoler.

Dette forutsetter godvilje og samarbeidsevne fra alle.

- Forslag til vedtak:**
1. Det gis plass til 2 båter i naustet i perioden 1/10 – 1/5.
 2. 2 kajaker kan oppbevares hele året forutsatt at de ikke fortrenger bruk av naustet i tiden 1/5-1/10 samt lagring av bord, benker ol hele året.
 3. Styret arrangerer loddtrekning om plassene blant båteierne som har meldt ønske om plass. Båteierne får tildelt rekkefølge for plass etter hvilket år de trekker i loddtrekningen. Slik vil plassene bli mer rettferdig delt på omgang.
- Eks. 4 båteiere melder seg. Det lages 2 lapper på år 25/26 og 2 lapper på 26/27. De 4 båteierne trekker hver sin lapp, og får utdelt periode.

Styrets innstilling: Styret bifaller denne saken

10. Styret mm - Utsatt sak fra GF 2024

I det følgende belyses flere forhold knyttet til styrelederfunksjonen, styrets arbeid og BoNord som forretningsfører. Ikke alle forhold er tatt med for § stemmes over, men ment som informasjon som alle i borettslaget bør være kjent med.

Se Vedlegg

- Forslag til vedtak:**
1. Styret skal innhente tilbud fra flere forretningsførere. Tilbudene skal legges fram for avstemming i generalforsamlingen i 2025.
 2. Styret skal ajourføre informasjon hos Brønnøysundregisteret og hos forretningsfører innen 3 uker etter avholdt generalforsamling.
 3. Styret skal sende ut protokoll fra generalforsamling senest 3 uker etter at denne er avholdt. Sammen med protokollen skal øvrige dokumenter som er besluttet endret og/eller opprettet være med.
 4. Styret skal skriftlig redegjøre for de forhold som andelseiere har sendt styret. Redegjørelsen skal senest sendes ut i lag med protokoll fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Svar sendt den 14.januar 2024 - se vedlegg

Styret kjenner seg ikke igjen i fremstillingen i innlegget.

11. GDPR i Solligården Borettslag - Utsatt sak fra GF 2024

Vi viser til Info-nytt januar 2024 hvor det blant annet kommer fram at beboere har tilegnet seg kopi av personopplysninger i forbindelse med generalforsamling.

Regelverket knyttet til GDPR sier at det er styret ved styreleder som er ansvarlig for at boligselskapet overholder reglene.

Se Vedlegg

Forslag til vedtak: Styret informerer om rutinene for ivaretagelse av personopplysninger og sender ut disse sammen med protokoll fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling: GF er informert
A: denne informasjonen er sendt ut på Info nytt August 2023

12. Informasjon til beboere - Utsatt sak fra GF 2024

Fra tid til annen sender styret ut informasjon til beboerne via SMS, blant annet info om salg av leiligheter inkl frister for å melde forkjøpsrett. Det er ikke alle som mottar slik Styret har hatt som fast rutine å sende ut informasjon i papirformat til samtlige beboere. Dette for å ivareta at også de som ikke brukere-post/nett får tilgang til nødvendig og viktig informasjon. Denne rutinen har ikke vært gjennomført like konsekvent det siste året.

Videre er det slik at stadig flere mottar og sender post digitalt, også andelseiere i Solligården borettslag.

Like viktig som kontaktinfo til andelseiere, er kontaktinfo til styreleder/styremedlemmer. I varslet om generalforsamling 2024 er styreleder oppgitt mede-postadresse og boligadresse. Sistnevnte adresse ser ikke ut til å være korrekt.

Forslag til vedtak: Styret oppdaterer kontaktinformasjon til andelseierne umiddelbart, også tlf nr, for å sikre at informasjon sendt via SMS når alle. Styret sørger for å innhente e-postadresse til de som ønsker informasjon og dokumenter digitalt.

Dokumenter leveres i papirformat i postkassene til øvrige andelseiere. Styret sørger for korrekt kontaktinfo også for styreleder og styremedlemmer.

Styrets innstilling: GF er informert:

Styret jobber kontinuerlig med å oppdatere kontaktinformasjon til beboere.

13. Svar fra styreleder - utsatt sak fra GF 2024

Fra tid til annen sender andelseiere saker/spørsmål til styreleder, enten i brev form eller via borettslagets e-postadresse. Dette er gjerne saker som anses å ligge innenfor styreleders mandat å svare på.

Flere slik henvendelser har kommet i retur med svar «dette skal tas opp på neste styremøte». Det blir ikke oppgitt når neste styremøte er- ergo vet ikke innsender når et svar kan ventes å foreligge. Ei slik tilbakemeså tilgjengelig ilding fra styreleder betraktes å være for «lettvint».

Forslag til vedtak: Dersom styreleder ikke kan svare ut henvendelser fra andelseiere og sak må behandles i styremøte, skal dato for neste styremøte oppgis.
Konklusjon fra styremøte sendes umiddelbart til den som sendte henvendelsen.
Dersom saken anses å ha interesse eller får virkning for flere, skal alle andelseiere ha informasjon.

Styrets innstilling: Vedtak fra styremøter sendes ut så snart som mulig etter styremøtet.

Informasjon som anses å gjelde alle, vil sendes ut i Info nytt.
Disse er også tilgjengelig på solligarden.no

Informasjon om styremøter er også sendt ut i Info-Nytt og tilgjengelig på solligarden.no

14. Oppdatering av dokumenter - utsatt sak fra GF 2024

Vedtekter og parkeringsregler er sendt ut i lag med innkalling til generalforsamling 2024. Begge dokumentene er datert 10. mai 2023. Dette er feil. Dokumentene ble oppdatert i januar 2024 etter henvendelse fra undertegnede.

Forslag til vedtak: Styret sørger for oppdatering av dokumenter umiddelbart etter vedtak, enten i generalforsamling eller styremøter.
Dokumentene skal sendes/leveres ut til samtlige beboere umiddelbart etter oppdatering.

Styrets innstilling: Dette er normal prosedyre.

GF er informert

Årsmelding 2024 for Solligården Borettslag

Generelle opplysninger

Solligården Borettslag, org.nr.942844654, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 56 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP473560. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Solligården Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Solligården Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 840 976
Endring i disponible midler i 2024 er kr -562 073

Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 415 435

I tillegg har boligselskapet kr 2 560 054 inntøende på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Kjell-Einar Andreassen
Styremedlem, Sigmund Emaus
Styremedlem, Jan-Einar Larsen
Styremedlem, Sølvi Målfrid Salo
Styremedlem, Gunn Karin Bergheim
Varamedlem, Kjell Gunnar Andersen
Varamedlem, Bente Lilljan Lind Kassah

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 25 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Vi har startet med takvask og vil forsette med det i 2025.

Fullført naustet slik vi blei enig om på GF i 2024.

Sangthansfeilring og Julebord blei gjennomført, nye blomsterkasser og benker ble satt ut i

regi av Vedlikeholdsgruppen og Miljøgruppen.

Ny Avtale med Altibox om Internet/TV mer hastighet og ny dekoder for de som vil ha det.

HMS arbeid som HMS egenerklæring og utdeling av batterier til brannverslere.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Vask av tak og rens av takrenner vil fortsette så snart været tillater det (Mai/Juni)

Vi vil forsette arbeidet med drenering i borettslaget . Som innbefatter spyling av avløpsrør, opprenskning av drenerings grøfter og utskifting av drenering rør der det er behov.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 081 080	4 147 014	4 008 468	4 263 332
Andre driftsinntekter	2	23 025	36 295	40 520	60 025
Sum inntekter		4 104 105	4 183 309	4 048 988	4 323 357
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	352 728	120 572	111 327	248 900
Styrehonorar	4	132 500	113 700	113 700	132 500
Revisjonshonorar	5	10 224	13 700	13 045	10 940
Forretningsførerhonorar		90 140	90 140	85 848	94 647
Konsulenttjenester	6	24 654	9 371	6 825	22 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	100 686	370 000	59 601	240 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	1 360	0	4 530	5 000
Annet vedlikehold	9	171 175	198 900	189 077	203 450
Kostnader TV/Internett		382 104	382 105	382 101	382 104
Forsikringsskader	10	10 000	0	0	0
Forsikring	11	272 961	256 100	241 559	301 357
Eiendomsavgift og renovasjon	12	933 688	883 247	865 224	955 592
Energi og brensel	13	21 943	21 500	21 896	21 615
Andre driftskostnader	14	188 241	38 700	67 394	172 750
Avskrivninger	19	6 545	6 545	7 854	0
Sum kostnader		2 698 948	2 504 580	2 169 980	2 790 855
Driftsresultat		1 405 157	1 678 729	1 879 008	1 532 502
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	115 355	20 000	74 761	33 000
Finanskostnader	16	679 536	679 192	700 767	657 692
Resultat finansposter		-564 181	-659 192	-626 006	-624 692
Ordinært resultat før skatt		840 976	1 019 537	1 253 002	907 810
Årets resultat		840 976	1 019 537	1 253 002	907 810
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		840 976	0	1 253 002	0
Sum disponeringer		840 976	0	1 253 002	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		977 508	977 508	767 375	415 435
Periodens resultat		840 976	1 019 537	1 253 002	907 810
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		6 545	6 545	7 854	0
Avdrag på lån		-730 585	-730 299	-709 328	-752 137
Innskudd øremerkede midler		-679 008	-600 000	-341 395	-200 000
Endring i disponible midler		-562 073	-304 217	210 133	-44 327
Sum disponible midler		415 435	673 291	977 508	371 108

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	26 664 662	26 664 662
Tomter	18, 23	200 000	200 000
Andre driftsmidler	19	0	6 545
Sum varige anleggsmidler		26 864 662	26 871 207
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	2 560 054	1 881 046
Sum finansielle anleggsmidler		2 560 054	1 881 046
Sum anleggsmidler		29 424 716	28 752 253
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		301 150	283 185
Sum fordringer		301 150	283 185
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		497 757	1 331 901
Innestående på skattetrekkskonto		9 565	28 051
Sum bankinnskudd og kontanter		507 322	1 359 952
Sum omløpsmidler		808 472	1 643 137
SUM EIENDELER		30 233 188	30 395 390

Balanse desember 2024 Solligården Borettslag

	Note	2024	2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital 01.01		-1 155 990	-2 408 992
Årets endringer i egenkapital		840 976	1 253 002
Sum egenkapital 31.12	21	-309 414	-1 150 390
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	22 564 564	23 295 149
Borettsinnskudd	22, 23	7 585 000	7 585 000
Sum langsiktig gjeld		30 149 564	30 880 149
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 825	5 212
Leverandørgjeld		313 442	286 755
Skyldig off. myndigheter		14 754	2 243
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		32 671	11 151
Påløpte renter		3 638	176 539
Påløpte avdrag	23, 24	4 183	183 731
Annen kortsiktig gjeld		13 525	0
Sum kortsiktig gjeld		393 038	665 630
Sum gjeld		30 542 602	31 545 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 233 188	30 395 390

31.12.24

Solligården Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kjell-Einar Andreassen
Styreleder

Jan-Einar Larsen
Styremedlem

Gunn Karin Bergheim
Styremedlem

Sigmund Emaus
Styremedlem

Sølvi Målfrid Salo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	2 233 908	2 233 713	2 127 468	2 345 399
Husleieinntekter	68 400	102 600	102 600	126 000
Renter lån	679 308	679 192	700 272	657 692
TV - Internett	368 928	401 210	368 928	382 104
Avdrag lån	730 536	730 299	709 200	752 137
Sum	4 081 080	4 147 014	4 008 468	4 263 332

Borettslaget består av 56 andeler.

Borettslaget har i tillegg 2 hybler som leies ut.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie grendehus/hybel	23 025	25 000	11 000	25 000
Andre inntekter	0	11 295	29 520	35 025
Sum	23 025	36 295	40 520	60 025

Kortidsutleie av hybel

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	249 350	90 000	81 150	150 000
Påløpte feriepenger	32 671	10 800	11 151	26 400
Andre honorarer	34 230	10 000	2 550	38 500
Arbeidsgiveravgift	32 870	9 772	15 595	30 889
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 581	0	881	2 086
Yrkesskadeforsikring	1 025	0	0	1 025
Sum	352 728	120 572	111 327	248 900

Borettslaget har ingen faste ansatte, det er utbetalt lønn for vaktmestertjenester til midlertidige ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Andre honorar er utbetaling til valgkomite, huskomite og miljøutvalg.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	132 500	113 700	113 700	132 500
Sum	132 500	113 700	113 700	132 500

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	10 224	13 700	13 045	10 940
Sum	10 224	13 700	13 045	10 940

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester, inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	13 048	0	0	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	4 781	0	0	5 000
Teknisk rådgivning	6 825	9 371	6 825	7 000
Sum	24 654	9 371	6 825	22 000

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen.

Juridisk: levert av Bonord

Teknisk: årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS, levert av Bonord

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	53 688	330 000	28 828	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	27 798	30 000	30 773	30 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	19 200	10 000	0	10 000
Sum	100 686	370 000	59 601	240 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 360	0	4 530	5 000
Sum	1 360	0	4 530	5 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	0	1 000	644	650
Sommer- og vintervedlikehold	154 303	149 100	141 743	149 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 744	35 000	33 727	35 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 800	3 750	3 800
Annet vedlikehold	15 128	10 000	9 213	15 000
Sum	171 175	198 900	189 077	203 450

Annet vedlikehold: leie av søppelcontainer, og reparasjon av oppvaskmaskin.

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	272 961	256 100	241 559	301 357
Sum	272 961	256 100	241 559	301 357

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	716 460	699 705	681 684	774 560
Eiendoms- og festeavgift	217 228	183 542	183 540	181 032
Sum	933 688	883 247	865 224	955 592

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	21 943	21 500	21 896	21 615
Sum	21 943	21 500	21 896	21 615

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie maskiner	0	0	3 375	0
Annen leiekostnad	101 245	0	0	100 000
Verktøy	0	1 500	1 348	1 350
Inventar	0	0	784	0
Driftsmateriale	6 912	1 500	1 238	20 000
Datautstyr (hardware)	6 995	0	0	0
Programvare (software)	1 199	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	188	500	398	400
Kontorrekvisita	6 601	4 300	4 063	5 000
Kurs, reiser, møter	2 200	0	0	2 200
Elektronisk kommunikasjon	14 478	9 000	14 367	7 200
Drivstoff	19 198	5 200	8 832	12 000
Styrekostnader	15 479	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	15 000	14 096	15 000
Bank og kortgebyrer	1 874	1 700	1 802	1 700
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 910	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	8 495	0	17 090	6 600
Andre driftskostnader	1 468	0	0	1 300
Sum	188 241	38 700	67 394	172 750

Annen leiekostnad: leie av lift og høytrykksvasker

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	115 355	20 000	74 761	33 000
Sum	115 355	20 000	74 761	33 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	679 536	679 192	700 767	657 692
Sum	679 536	679 192	700 767	657 692

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Aktivitetshus	Ute/redskapsboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 075 000	1 516 159	73 503
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 075 000	1 516 159	73 503
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 075 000	1 516 159	73 503
Anskaffelsesår :	1988	1988	2004
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	200 000
Anskaffelsesår :	1987
Antatt levetid i år :	

Gnr 18/bnr 305

Note 19 - Andre driftsmidler

	Honda Plentraktor	Honda Snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 900	39 270
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 900	39 270
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 900	39 270
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	0	6 545
Anskaffelsesår :	2017	2019
Antatt levetid i år :	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	1 881 046	1 539 651
Innskudd	679 008	341 395
Sum	2 560 054	1 881 046

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	5 600	5 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-1 155 990	-2 408 992
Årets endringer i egenkapital	840 976	1 253 002
Sum egenkapital pr. 31.12.	-309 414	-1 150 390

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	7 585 000	7 585 000
Sum	7 585 000	7 585 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	30 153 747	31 063 880
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	26 864 662	26 864 662

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering bygg
Lånenummer:	94847165078
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	2.95 %
Betingelser:	Fast rente til 27.10.26
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	28 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 299 138
Avdrag i perioden:	730 391
Lånesaldo 31.12:	22 568 747
Saldo 5 år frem i tid:	18 577 260

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94847165078	1	456 913	456 913
	3	446 797	1 340 391
	23	429 121	9 869 783
	7	416 892	2 918 244
	6	404 663	2 427 978
	2	354 414	708 828
	14	346 187	4 846 618

Resultat og balanse med noter for Solligården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solligården Borettslag

Styreleder	Kjell-Einar Andreassen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Gunn Karin Bergheim (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Sigmund Emaus (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Sølvi Målfrid Salo (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Jan-Einar Larsen (sign.)	04.04.2025

Til generalforsamlingen i Solligården Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solligården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 14:23:39 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

§ 4-2 erstattes av:

§ 4-2 Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 4-3. Overlating av bruken med særlig grunn (1) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd. (2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfeller som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jf. § 4-4.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Forslag til Vedtektsendring - Stemmerett og Fullmakt v/Tom Egil Johannessen GF 28.4.25.

Forslag til vedtak ny §9.6

1. Generalforsamlingen velger styreleder separat.
Styremedlemmer velges med en funksjonstid på 1 og 2 år for å få kontinuitet i funksjonstiden.
Varamedlemmer kan velges for 2 år.
2. Valgkomité velges av generalforsamlingen for 2 år, og kan gjenvelges. VK konstituerer seg selv kort tid etter GF, og kan velge leder eller fordele arbeidsoppgaver på komiteens medlemmer.
Medlemmer av styret kan ikke velges til valgkomiteen.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer med 2-6 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at et av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Styret kan ved behov nedsette komiteer og utvalg. Funksjonstiden kan være 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.

3. Stemmerett
En andel gir en stemme på generalforsamlingen.
Alle andelseiere har rett til å møte i generalforsamlingen.
4. Fullmakt
En fullmektig må være myndig og kan være fullmektig for en andel i tillegg til sin egen andel.
Kun Andelseier kan velge sin fullmektig, det er ikke lov å be om eller la andre foreta dette valget.
En fullmakt er et juridisk og bindende dokument, som andelseier kan tilbakekalle.

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.

Forslag til vedtak § 9.6

1. ***Generalforsamlingen velger styreleder separat.***
Styremedlemmer velges med en funksjonstid på 1 og 2 år for å få kontinuitet i funksjonstiden.
Varamedlemmer kan velges for 2 år.
2. ***Valgkomité velges av generalforsamlingen for 2 år, og kan gjenvelges. VK konstituerer seg selv kort tid etter GF, og kan velge leder eller fordele arbeidsoppgaver på komiteens medlemmer.***
Medlemmer av styret kan ikke velges til valgkomiteen.
3. ***Stemmerett***
En andel gir en stemme på generalforsamlingen.
Alle andelseiere har rett til å møte i generalforsamlingen.
4. ***Fullmakt***
En fullmektig må være myndig og kan være fullmektig for en andel i tillegg til sin egen andel.

Fullmakten skal være utstedt til en bestemt person, dvs. at den ikke kan være åpen.
Fullmektigen kan ikke overdra fullmakten til en annen.
Kun Andelseier kan velge sin fullmektig, det er ikke lov å be om eller la andre foreta dette valget.
En fullmakt er et juridisk og bindene dokument, som andelseier kan tilbakekalle.



BRUKSOVERLATING

Vi viser til generalforsamling 2024, sak 17.

Vedtaket i generalforsamlingen satte foten ned for at andelseierne skulle få informasjon om bruksoverlatingen av Elisestien 14 og eventuelle andre leiligheter hvor det var gitt tillatelse til bruksoverlating.

I samme sak ba generalforsamlingen styret om å undersøke saken

En av forutsetningene for å leie ut boligen i inntil 3 år, er at andelseier eller et medlem av andelseiers familie i rett opp- eller nedstigende linje har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene (§5-5). *Til denne saken nevnes det at en tidligere samboer av datter ikke faller inn under borettslagslovens bestemmelse.*

Borettslagslovens §5-6 viser til flere forhold som kan legges til grunn for en andelseiers søknad om bruksoverlating. «Håndbok for styremedlemmer i boligselskap» av Dag Stadheim viser til domsavsigelse hvor en andelseier ble nektet bruksoverlating med begrunnelse å utprøve et samboerforhold i annen bolig. *Domsavgiselsen kan være relevant for denne saken.*

Borettslagets vedtekter sier at bare personer som er eller som dokumenterer å være i forhandlinger om overgang til pensjoniststatus kan være andelseier i borettslaget. Som hovedregel skal samme vilkår oppfylles av andre brukere – dvs at vilkåret vil gjelde ved bruksoverlating.

Elisestien 14 har vært leid ut til en «tilfeldig mann i fullt arbeid» samt til en tidligere samboer av datter. Vilkår i vedtektene er ikke oppfylt.

Det er videre ei forutsetning for bruksoverlating at fraværet skal være midlertidig og at andelseier har til hensikt å komme tilbake når grunnlag for bruksoverlating opphører. *Med den utleiehistorikk som foreligger for Elisestien 14 kan det grunn til å stille spørsmål knyttet til denne forutsetningen.*

Styret har behandlet søknaden om bruksoverlating for Elisestien 14. Det vil si at styret har godkjent bruksoverlating til personer som hverken fyller vilkårene til å være andelseier eller krav til familierelasjon. Det kan virke som det heller ikke snakk om ei midlertidig bruksoverlating.

Hovedprinsippet i et borettslag er at andelseier skal bruke boligen selv, og skal ikke brukes som ordinært utleieobjekt. En utvidet rettighet knyttet til bruksoverlating ut over lovens bestemmelser må tas inn i borettslagets vedtekter. *Pr i dag har ikke vårt borettslag vedtektsfestet utvidede rettigheter.*

Vi som andelseiere skal kunne kreve at styret behandler saker etter borettslagslovens bestemmelser og i henhold til borettslagets vedtekter. Likebehandlingsprinsippet er viktig i alle saker styret behandler.

Styret har gitt eier av Elisestien 14 utvidede rettigheter. Når likebehandlingsprinsippet legges til grunn, vil det si at en eventuell søknad om bruksoverlating fra en eller flere andelseiere må kunne forvente samme rause tolkning av regelverket som gitt for Elisestien 14.

Sett i lys av forholdene på leiemarkedet i Tromsø kan det dermed åpne seg gode muligheter for ekstrainntekter for andelseierne i Solligården borettslag.

Vi ber styret redegjøre for følgende forhold:

1. Vi viser til GFs behandling i sak 17 2024 og ber styret redegjøre for hva som kom fram i undersøkelse av saken.
2. Elisestien 14 har vært leid ut siden 2018. Vi ber styret redegjøre for andelseiers botid i boligen fra og med 2018 fram til i dag, jf borettslagslovens §5-5.
3. Vi ber styret redegjøre hvorfor bruksoverlating utover borettslagslovens §5-6 pkt 2 og 3 er godkjent.
4. Vi ber om styrets vurdering av utleievirksomheten i Elisestien 14 sett opp mot borettslagloves § 5-6 og borettslagets vedtekter pkt 4-2 (2), midlertidighet i bruksoverlating.
5. Vi ber om styrets vurdering knyttet til om borettslagsloven skal være førende for bruksoverlating i Solligården borettslag, eventuelt om det skal vedtekstfestes utvidede rettigheter.

Redegjørelsen bes sendes ut i lag med innkalling og sakspapirene til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

1. Med mindre annet er bestemt i vedtektene, er det borettslagslovens bestemmelser som legges til grunn i Solligården borettslags virksomhet. Dette inkluderer inngåtte avtaler og framtidige søknader om bruksoverlating.
2. Andelseierne gis utvidede rettigheter i saker om bruksoverlating. Styrer utarbeider forslag til kriterier som behandles i neste ordinære generalforsamling, eventuelt at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Inntil vedtektene eventuelt er endret, gjelder borettslagslovens bestemmelser.



Grete Nilssen, Elin Ballovarre, Tom Johannessen

Begrunnelse Personvern.

En liste med navn, adresse, telefonnummer er i dag lett tilgjengelig i det moderne samfunn, og er innenfor det lov om personvern kan tillate.

Moderne kommunikasjon via e-post for alle organisasjoner, offentlige som private er nå blitt det normale. I forhold til Personvernforordningen begrunner Kommunal- og distrikts-departementet i Prop. 81 L (2020-2021) at det foreligger et relevant og passende forhold mellom styret og beboerne. Beboerne eier bolig sammen og, har mange felles interesser, har valgt et styre til å representere seg, og beboerne må ha tillit til at styret ikke misbruker personopplysningene.

Tar man i betraktning opplysninger om e-post adresse isolert, må inngrepet etter departementets syn betraktes som svært beskjedent. De fleste gir fra seg e-post adresse til svært mange og opplysningen er ikke veldig beskyttelsesverdig, og at boligselskapene derfor kan basere behandlingen på artikkel 6 nr 1 bokstav f.

Terje Sjøvold – juridisk direktør i Obos sier i sin bok Borettslagsloven – elektronisk kommunikasjon er nå lov med mindre andelseier aktivt har reservert seg mot dette.

Det presiseres at alle steder i loven der det forutsettes at noe skal meddeles skriftlig, vil elektronisk kommunikasjon som e-post, være godkjent som skriftlig kommunikasjon.

I dagens samfunn hvor alle, inklusive det offentlige i stor stil kommuniserer med oss som skattebetalere, borgere og kunder elektronisk, er det helt nødvendig og lovlig at beboere i et borettslag kan kommunisere med hverandre via e-post eller telefon, og samtidig bli bedre kjent med hverandre, og vite hvor de enkelte bor.

Navn, adresse og telefonnummer er i dag lett tilgjengelig digitalt.

Forslag til Generalforsamlingen. 28.4.25 v/ Tom Egil Johannessen

Opprette beboeroversikt i Solligården Borettslag.

Tilbake i tid til 2020 hadde borettslaget en navneliste over alle beboere som bodde i borettslaget, listen inneholdt navn, adresse, telefonnummer og e-postadresser som eiere hadde gitt samtykke til på frivillig måte. For å oppgi e-postadresse bør hver eier gi samtykke på forhånd, 25 års erfaring i boligorganisasjoner, bekrefter at alle som har vært forespurt om å oppgi sin e-postadresse, har svart ja. Juridisk er disse opplysningene ikke det som kalles sensitive opplysninger i vårt moderne samfunn.

Listen kan se slik ut.

Kurt Roger	Pedersen	Albertsvingen	37		916 32 333
Tom Egil Stang	Johannessen	Albertsvingen	39	tomegiljoh@gmail.com	905 09 343

I Solligården Borettslag vil det bety sikkerhet hvis man kan kontakte naboer for sosial kontakt, og i nødstilfeller hvor man trenger hjelp.

Jeg, Tom Egil Johannessen tar oppgaven med å opprette en slik beboeroversikt.

Med vennlig hilsen



Sak til generalforsamling i Solligården borettslag 28/4-2025 fra

Wigdis Guddingsmo, Wenche- Lisbeth Nordeng og Kjell Sætrum

BRUK AV NAUSTET

Dugnadsarbeidet ved naustet ble ferdigstilt i fjor sommer, (det gjenstår noe malingsarbeid utvendig) og både uteplassene og naustet ble brukt til grill dager og til St.Hansfeiring.

Et naust er et båthus, og det har ikke vært initiativtakernes intensjon å utelukke lagring av båter om vinteren. Vi ønsker å fremme aktivitet beboerne trives med i fjæra. Det bor i det vesentlige godt voksne folk i borettslaget, og mange har et ønske om å være i aktivitet så lenge helsa holder. Det er plass til 2 båter i naustet. En beboer er vi kjent med har kajakk, og det er det også plass til på takbjelkene og eventuelt på en vegg ved bruk. Det er også viktig at det er plass til utstyr som for eksempel bord, benker og stoler.

Dette forutsetter godvilje og samarbeidsevne fra alle.

Forslag til vedtak:

1. Det gis plass til 2 båter i naustet i perioden 1/10 – 1/5.
2. 2 kajaker kan oppbevares hele året forutsatt at de ikke fortrenger bruk av naustet i tiden 1/5-1/10 samt lagring av bord, benker ol hele året.
3. Styret arrangerer loddtrekning om plassene blant båteierne som har meldt ønske om plass. Båteierne får tildelt rekkefølge for plass etter hvilket år de trekker i loddtrekningen. Slik vil plassene bli mer rettferdig delt på omgang.

Eks. 4 båteiere melder seg. Det lages 2 lapper på år 25/26 og 2 lapper på 26/27. De 4 båteierne trekker hver sin lapp, og får utdelt periode.-

Wenche-Lisbeth Nordeng, sign. Kjell Sætrum, sign.

Kontaktperson: Wigdis Guddingsmo, sign. Telefon 901 22137

Sv: Solligården borettslag - styreleders/styrets oppgaver og plikter



Avsender

post@solligarden.no <post@solligarden.no>

Mottaker

Grete Nilssen <grete_nilssen@hotmail.com>

Dato

2024-01-14 20:09

Hei

Viser til innspill fra 19. Desember 23.

Oppdatering i Brønnøysundregistrene tar tid, men Firmaattesten er nå registrert korrekt. BoNord startet prosessen høsten 2023 og det er ikke uvanlig at en slik registrering tar tid.

Kontaktopplysning dere referer til er en del av Firmaattesten og ble dessverre ikke oppdatert sammen med Styrerollene, men en korrigering er sendt inn til Brønnøysundregistrene og vil være oppdatert i løpet Januar måned.

Informasjonen om at Kjell Andersen har fungert som styreleder etter generalforsamlingen i Mai 2023 er ikke korrekt. Han har utført oppgaver for styret, etter at jeg har bedt han å utføre disse oppgavene.

Kjell Andersen har heller ikke styrt økonomien og har heller ingen tilgang til faktura systemet til borettslaget.

Informasjon om tidligere generalforsamlinger er nå oppdatert i BoNord Portalen, samt at vedtekter og parkering regler er publisert på nettsiden solligarden.no

Mvh
Kjell-Einar Andreassen
Styreleder

From: Grete Nilssen <grete_nilssen@hotmail.com>
Sent: Wednesday, December 20, 2023 12:08 AM
To: quato38@gmail.com <quato38@gmail.com>; Solligården borettslag <post@solligarden.no>
Cc: solvisal@hotmail.com <solvisal@hotmail.com>; janeinar.larsen@gmail.com <janeinar.larsen@gmail.com>; gunnkarin2018@gmail.com <gunnkarin2018@gmail.com>; sigmund.emaus@gmail.com <sigmund.emaus@gmail.com>; anna.oien.olsen@live.no <anna.oien.olsen@live.no>; kjell@trib.no <kjell@trib.no>; Tom Egil Johannessen <tomegiljoh@gmail.com>; Elin Ballovarre <elintroms@hotmail.com>
Subject: Solligården borettslag - styreleders/styrets oppgaver og plikter

På vegne av Tom .E. Johannessen, Elin Ballovarre og meg selv ber jeg om tilbakemelding på forhold tatt opp i vedlagte dokument.

Mvh
Grete Nilssen
tlf. +4791687634

SAK TIL GENERALFORSAMLING

Styret/styreleder og forretningsfører for Solligården borettslag

I det følgende belyses flere forhold knyttet til styrelederfunksjonen, styrets arbeid og BoNord som forretningsfører. Ikke alle forhold er tatt med for å stemmes over, men ment som informasjon som alle i borettslaget bør være kjent med.

Generalforsamlingen i 2023 i borettslaget ble avholdt 10.05 og ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 05.06. Den ordinære generalforsamlingen valgte nytt styre. Valget ble bekreftet i den ekstraordinære generalforsamlingen.

Det nye styret ble ikke registrert i Brønnøysundregisteret før i januar 2024 da aundertegnede etterlyste tilbakemelding på manglende registrering. Det har altså tatt 7 måneder å få registrert nytt styre i Brønnøysundregisteret. Ei registrering som vanligvis tar få dager, maksimum to-tre uker.

Både styreleder og forretningsfører er bedt om å redegjøre for saken. Styreleder har informert om at forsinkelsen skyldes forhold hos forretningsfører. Forretningsfører BoNord vil ikke svare.

Fra dag 1 etter at nytt styre ble valgt, har vararepresentant Kjell Andersen fungert som styreleder. Det nye styret har vært innforstått med saken. Ikke på noe tidspunkt er andelseierne informert. Vi har etterlyst informasjon om når denne ordningen ble styrebehandlet. Dette har ikke styreleder svart på.

Signering av borettslagets budsjettforslag skal normalt signere av styret og styreleder. Fakturaer skal normalt signeres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. I vårt borettslag har Kjell Andersen vært registrert som styreleder i Brønnøysundregisteret og hos BoNord i den perioden budsjett skal godkjennes og signeres. Nytt styre ble registrert hos forretningsfører i begynnelsen av januar 2024 – da etter at undertegnede etterlyste registreringer.

Vi har bedt både styreleder Kjell Einar Andreassen og forretningsfører BoNord oppgi hvem som har signert på vegne av borettslaget. Hverken styreleder eller forretningsfører har svart.

Med bakgrunn i ovenfornevnte, har vi bedt om å få opplyst hvem i styret som har tilgang til borettslagets offisielle e-post og som har behandlet innkomne saker og øvrige henvendelser, enten det er fra beboere eller eksterne interessenter/forbindelser. Dette har heller ikke styreleder svart på.

Vi har fått opplyst, både fra BoNord og andre kilder, at styreleder ikke har anledning til å la andre – som i dette tilfelle en vararepresentant – utføre styrelederoppgaver.

I generalforsamlingen 10.05.23 ble det flertall for flere vedtektsendringer. Endring av vedtekter ble utført i januar 2024 etter henvendelse fra undertegnede. Det samme gjelder parkeringsreglene. Vi har bedt styret oppgi årsaken til denne lange saksbehandlingstiden. Vi har ikke fått svar på dette.

Styreleder og styremedlemmer skal ivareta samtlige andelseiere interesser og sammen med forretningsfører sørge for at borettslaget driftes i henhold til lover og regler. At hverken styret eller forretningsfører vil svare på spørsmål, innbyr ikke til tillit. Her snakker vi om saker som i beste fall beror på misforståelser og feil, men som i verste fall er i gråsoner av hva lovverket tillater.

Med bakgrunn i saken ovenfor, forslås følgende vedtatt:

1. *Styret skal innhente tilbud fra flere forretningsførere. Tilbudene skal legges fram for avstemming i generalforsamlingen i 2025.*
2. *Styret skal ajourføre informasjon hos Brønnøysundregisteret og hos forretningsfører innen 3 uker etter avholdt generalforsamling.*

3. Styret skal sende ut protokoll fra generalforsamling senest 3 uker etter at denne er avholdt. Sammen med protokollen skal øvrige dokumenter som er besluttet endret og/eller opprettet være med.
4. Styret skal skriftlig redegjøre for de forhold som andelseiere har sendt styret. Redegjørelsen skal senest sendes ut i lag med protokoll fra generalforsamlingen.

Grete Nilssen på vegne av

Grete Nilssen, Elin Ballovarre, Tom Johannessen

SAK TIL GENERALFORSAMLING

GDPR i Solligården borettslag

Vi viser til Info-nytt januar 2024 hvor det blant annet kommer fram at beboere har tilegnet seg kopi av personopplysninger i forbindelse med generalforsamling.

Regelverket knyttet til GDPR sier at det er styret ved styreleder som er ansvarlig for at boligselskapet overholder reglene.

- A) Vi ber om å få opplyst hvilke rutiner om er utarbeidet av borettslaget for å forhindre at personopplysninger kommer på avveie.
- B) Dersom borettslaget har rutiner for å ivareta personvernet til beboerne, hvordan kom slike opplysninger likevel på avveie i generalforsamlingen det vises til?
- C) Vi ber styret redegjøre for hvilken type personopplysninger og omfanget av disse som er kommet på avveie og hvem som har tilegnet seg disse.
- D) Videre ber vi om å få opplyst hvilken rolle BoNords møteleder hadde i denne saken. Har møteleder opptrådt på en slik måte at personopplysninger urettmessig kunne komme på avveie? Hvis ja; er saken tatt opp med BoNord som forretningsfører og med den aktuelle møteleder?
- E) Vi ber om å få opplyst om sikkerhetsbruddet er rapportert til tilsynsmyndighetene og eventuelt dato for dette.

Forslag til vedtak:

Styret informerer om rutineene for ivaretagelse av personopplysninger og sender ut disse sammen med protokoll fra generalforsamlingen.

Grete Nilssen på vegne av

Grete Nilssen, Tom Johannessen, Kristin Fjellheim og Elin Ballovarre