

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Katrine Erlandsen

Dato utkjørt: 30.04.25 Side 1 av 3

Elvestrand Borettslag	Vår ref.:	2002/38
STORVANNSVEIEN 94/149	Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Anne Grethe Strømme v/ Geir Terje Strømme
Organisasjonsnr:	952 487 183	Andelsnr: 38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 826

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	377
	Rente felleslån	177
	Grunnleie	4 272

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 125	Gjeld siste årsoppg.: 47 452
Klient ajourf. lån:	9 434 052,46	Klient gj. s. årsoppg.: 9 671 921

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16700241, Husbanken

Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 30.04.2025: 306 000
Andel av saldo: 1 501
Første termin/første avdrag: 01.06.2014 (siste termin 01.06.2025)
Flytende rente, serielån

Lånenummer: 1671450210, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 30.04.2025: 8 627 000
Andel av saldo: 42 326
(siste termin 01.02.2038)
Flytende rente
Utbdringslån

Lånenummer: 12136529429, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 30.04.2025: 468 334
Andel av saldo: 2 298
Første termin/første avdrag: 20.09.2018 (siste termin 20.06.2028)
Flytende rente
Ny heis

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kine Egeberg Stoa

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Katrine Erlandsen

Dato utkjørt: 30.04.25 Side 2 av 3

Elvestrand Borettslag	Vår ref.:	2002/38
STORVANNSVEIEN 94/149	Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Anne Grethe Strømme v/ Geir Terje Strømme
Organisasjonsnr: 952 487 183		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: STORVANNSVEIEN 90/112
Postnr/-sted: 9603 HAMMERFEST
Telefon: Mob.: 94828624
E-post: elvestrand.borettslag@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.04.2025

Utestående saldo:	47 046,27		
Felleskostnader:	47 046,27	Restanse:	47 046,27
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	20 014	Gjeld:	47 452	Andre inntekter:	687
		Utgifter:	2 584		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 000
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961
Gårds/bruksnr: 23/303
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589253
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.1963	SSBnr:	H0203
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1	BRA	33
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Søknad om dyrehold skal sendes styret i borettslaget.

Garasjeplass følger ikke andelene ved salg. Borettslaget har egen venteliste på disse

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Katrine Erlandsen

Dato utført: 30.04.25 Side 3 av 3

Elvestrand Borettslag

Vår ref.: 2002/38

STORVANNESVEIEN 94/149

Type: Tilknyttet borettslag

9603 HAMMERFEST

Eiere: Anne Grethe Strømme v/ Geir Terje Strømme

Organisasjonsnr: 952 487 183

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

G.nr.23 Br.nr. 303 Matr.nr. 1846, bruttoareal 34914m2.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 22.01.2025 kl. 18:00 -
Møtested er fellesrom, Elvestrand Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet 50 delegater til stede, 17 fullmakter. Totalt 67.

Vedtak:

67 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

49 stemmeberettigede til stede

18 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder. Styret har foreslått at Katrine Erlandsen fra Bonord stiller som møteleder.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort. Styret foreslår Inger Marie Kongsbak fra Bonord som protokollfører

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Monika Zachariassen og Linda Småbach Henriksen 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. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps**Vedtak:**

Anne Jorun Strand og Else Marie Olsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden**Vedtak:**

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Rehabilitering i henhold til prosjektert anbud prosjekt ramme 155 millioner eller 140 millioner

Styret i Elvestrand borettslag har, sammen med Bonord, gjennomført en anbudsprosess for den planlagte rehabiliteringen av borettslaget. Dessverre har det kun kommet inn ett anbud på prosjektet. Det viser seg at den stipulerte rammen på 120 millioner kroner er for lav for prosjektet slik det er i dag, og at prosjektet har en ramme på 155 millioner kroner.

Etter EOGF som ble gjennomført i mai 2024 med budsjettamme på kr. 120 mill., har styret sammen med Bonord gjennomført prosess fram mot tilbudsinnhenting. Det ble gjennomført tilbudsrunde hvor det ble forespurt 4 entreprenører som ønsket å gi tilbud på rehabilitering av Elvestrand BRL. Tilbudsrunder ble gjennomført med bistand fra Rambøll. Det ble gjennomført tilbudsbeifaring i denne perioden hvor det sammen med tilbydere, var 3 entreprenører som deltok. Det kom anmodning om utsettelse av innlevering av tilbudet. Denne ble utsatt 2,5 uker, til vel 6,5 uke. Etter utløp av tilbudsfrist var det kommet inn kun ett tilbud. Tilbudet har vært gjennomgått og det har vært gjennomført flere avklaringsmøter med entreprenøren som har levert tilbud. Det ble under disse møtene gjort nødvendige avklaringer for alternativ 1, samt at det da også ble satt opp et alternativ 2 som reduserer prosjektet noe. Alternativ 2 er redusert det tilfredsstillende energireduksjon men har i tillegg asfalt, lys og elbilladere. Etter avklaringer med entreprenøren og kontrollregning samt etterkontroll for å gjøre nødvendige vurderinger da rammen må økes, er det avdekket at det under GF i mai ble benyttet kalkyle med entreprisekost eks. mva. Derav er det med andre ord benyttet for lav kostnad på pris fra entreprenører. Denne skulle vært 25% høyere som da også får følger for rentekostnader mv. Når denne vurderingen er gjort og sammenlignet mot korrekte tall i kalkylen mot tilbudet som er mottatt, ser vi at tilbudet er omtrent som forventet og da med mindre korrigeringer. Derav ønsker styret i samråd med Bonord å fremme forslagene til EOGF med 2 alternativer.

1. Alternativ 1 :Prosjektet består som det er, og lånerammen økes til 140 millioner kroner. For leilighetene vil denne endringen bety en økning på ca. 680-1220 kr per enhet i ekstra kostnad, basert på dagens rentenivå, sammenlignet med det som ble presentert med en låneramme på 120 millioner kroner. Ønsker dere avdragsfrihet i to år, vil endringen være på mellom ca. 1160-2100 kr per leilighet.
2. Alternativ 2 er at vi fjerner alle tillegg i prosjektet som ikke har med energireduksjonen å gjøre, som det er gitt støtte til fra Enova. Det eneste som beholdes her er asfaltering og lys på utsiden av blokka. Dette vil gi en prosjektramme på 140 millioner kroner. For leilighetene vil denne endringen bety en økning på ca. 440 -800 kr per enhet i ekstra kostnad, basert på dagens rentenivå, sammenlignet med det som ble presentert med en låneramme på 120 millioner kroner.

Borettslaget har fått godkjent en støtte fra Enova på 10 millioner kroner, og resten finansieres med lån i bank og over driftsmidler fra borettslaget. Det vil være behov for å ha et byggelån i byggetiden, som konverteres til et langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt

Vedtak:

Alternativ 1

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering som beskrevet, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 160.000.000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Lånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Totalt inntil kr 150.000.000,- annuitet med løpetid på inntil 50 år fra åpning av byggelån.

Som sikkerhet for finansieringen gis pantedokument pålydende 180.000.000 i festet tomt gnr, 23 bnr 303 i Hammerfest kommune med prioritert foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

62 stemmer for alternativ 1, alternativ 1 er vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Erlandsen (sign.)	27.01.2025
Sekretær	Inger Marie Kongsbak (sign.)	27.01.2025
Protokollvitne	Monica Sakse Zachariassen (sign.)	23.01.2025
Protokollvitne	Linda Småbach Henriksen (sign.)	04.02.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00

Sted: Fellesrommet

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 sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Elvestrand 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.

25.02.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 12.03.2025

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 Elvestrand Borettslag onsdag 12.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00

Sted: Fellesrommet

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 (Husk å stemme over 4 først også 3).

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

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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: Kine Egeberg Stoa foreslås valgt som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

Styrets innstilling: Liv-Astri Sandnes Wiik foreslås som 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 25.02.2025

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 xx 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 214 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 214 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 24.04.2024).

Styrets innstilling: Styret ønsker ingen økning for forrige periode, til tross for økt arbeidsmengde.
Styret vil be om økning ved neste generalforsamling, da vi mener arbeidsmengden vil øke ytterligere under renoveringen. Derav vurderer vi det som mer rett å be om mer lønn etter vi har gjennomført de oppgavene vi står ovenfor.

4. Endring av styrehonorar i Elvestrand Borettslag 2025

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret er uenig i forslaget.
Styret ønsker verken endring av honorar eller møtegodtgjørelse, altså vi ønsker det vi har hatt tidligere år.

Styret har i forbindelse med forprosjektet av renoveringen hatt flere oppgaver enn normalt. Styret er forberedt på og klar over arbeidsmengden det kommende året, og ser at det øker med mer jobbing enn tidligere år. Etter styremøtet er medlemmene enig om at vi til tross for dette ikke ønsker å be om mer honorar for året som har vært.

Styret vil forbereder generalforsamlingen på at året som kommer blir mye jobb for styret, og derav vil styretsmedlemmer ved neste generalforsamling ber om forslag til vedtak om økt styrehonorar.

Styret har kr. 600,- for møtegodtgjørelse og har samme sats uavhengig av møtes varighet. Styret har møter som varer fra 1time til 5timer. Her inngår ordinære møter på 1time, og møter med aktører som kan ha varighet på opp til 3 timer, og 5timer for større oppgaver som eks. rydding i forbindelse med renoveringen. Styret vil legge til at sammenlignet med andre borettslag har vi lavere møtegodtgjørelse enn andre i samme kommune, informasjon hentet fra andre styreledere.

Styret er enig i forslaget: om noen av styremedlemmene trekker seg eller slutter før endt periode skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget.

Kommentar til vedlagt internett sider:

For borettslag honorar var det ifølge OBOS en gjennomsnitt på

kroner 1820,- per bolig, dette i 2022. Ganger vi dette med leilighetene i Elvestrand borettslag blir det $1820 \times 124 = \text{kr. } 225\,680,-$
Økes styrehonoraret med kr.11 680,- er vi på et gjennomsnitt målt 3år tilbake i tid. Styret ønsker fortsatt ikke å øke.

5. VALG

5.1 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.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: Innstilling fra valgkomiteén for styreleder verv:
Kine Egeberg Stoa, styreleder, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av styremedlemmer

Informasjon om valgkomiteens prosess:

Valgkomiteén i 2024 har bestått av Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen.

I år er styreleder, to styremedlemmer og to vara på valg.

Styreleder Kine Egeberg Stoa ønsker gjenvalg.

Styremedlemmene Liv-Astri Sandnes og Gabriel André Larsen ønsker begge gjenvalg.

Varamedlem May-Britt Oppervoll ønsker gjenvalg som vara.

Varamedlem Torill Kvamsdal stiller ikke til valg.

I tillegg ønsker følgende kandidater å stille til valg:

Catarina Santos ønsker primært å stille til valg som styremedlem, men vara kan også være aktuelt.

Valgkomiteen har følgende innstilling for kommende år:

Kine Egeberg Stoa, styreleder, velges for 2 år.

Liv-Astri Sandnes, styremedlem, velges for 2 år.

Gabriel André Larsen, styremedlem, velges for 2 år.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling for det kommende året:

May-Britt Oppervoll, varamedlem, velges for 1 år.

Catarina Santos, varamedlem, velges for 1 år.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges til varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen stiller ikke til gjenvalg.

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

Styrets innstilling: Vi har behov for en valg komite. Her er kort om vervets oppgaver:

- Oversikt over styret og hvem som er på valg.
- Kjennskap til langsiktige planer i borettslaget, for å kunne ha kjennskap til nødvendig kompetanse styret har behov for.
- Motiverer kandidatene for oppgavene de har i sin rolle.
- Levere innstilling til generalforsamlingen en gang årlig.

Her skrives det ned hvem som er på valg, hvem som ønsker å stille. Det er valgkomiteens oppgave å snakke med beboere evt. søke i styrelistene eks. hos www.hfnf.no
Bonord og/eller styret er behjelpelig med dokumentasjon.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret foreslår styreleder Kine Egeberg Stoa.

6. Endre vedtekter, legge til bestemmelser for tilbakefall av styrehonorar ved fratredelse av styreverv

Styret har dette året dessverre måtte møte i forliksrådet grunnet saksøking som vi tapte da vi ikke hadde dette definert i våres vedtekter. Styret ønsker ikke gjentatte valg av medlemmer som trekker seg, ikke gjør en jobb også saksøker for så å få dobbel betalt da det er billigste utvei for borettslaget.

Styret ønsker derav nytt punkt i vedtektene våres.

Forslag til vedtak: Legge til punkt 8-5, under punktet 8 i vedtektene; Ved fratredelse av styreverv og/eller slutter før endt periode, skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget. Dette uavhengig av om styremedlemmet er registrert i brønnøysundregisteret eller ikke, altså ved levert beskjed skriftlig/ dette gjelder også ved levert elektronisk.

7. Skifte av lås inngangsdører

I forbindelse kontraktskriving med Elvebakken bygg ble vi rådet til å stemme over mulighet for bytte av dørlås.

Begrunnelse for:

- Elvebakken bygg innhenter tilbud for oss
- Med dørlåser med kode blir det enklere for EBAS og gjennomføre arbeid inne i leilighetene.
- Sikkerhet for beboere, disse dørlåsene registrerer når og antall ganger det låses inn. Under renoveringen vil dette være oversiktlig for beboeren, styret og EBAS mtp logistikk, sikkerhet og effektivitet som igjen vil spare oss penger.
- EBAS har sagt seg enig i å justere alle dører ved montering av slike dørlåser.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å takke ja eller nei til tilbudet om nye dørlåser med kode, basert på de innhentede tilbudene og innenfor en økonomisk ramme som anses forsvarlig.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til vedtak og vil arbeide for å få innhentet tilbud før generalforsamlingen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Antall stemmeberettigede: 22

Antall beboere: 23

Antall fullmakter: 8, Hammerfest kommune representert 1 fullmakt. Totalt 9 fullmakter.

Vedtak:

22 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

22 stemmeberettigede til stede

9 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Kine E. Stoa valgt som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Liv-Astri S. Wiik er valgt som protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Catarina Santos 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 25.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

Bemerk at det er flere som sier at de ikke har fått innkalling, og styreleder Kine råder beboere til å gå digitalt, samt at vi i styret tar dette med oss videre til neste generalforsamling.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Sissel Bårdsen og Line Marit Olsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 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 214 000,-

Vedtak:

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 214 000,- Pluss møte godtgjørelse 600 kr pr møte

4. Endring av styrehonorar i Elvestrand Borettslag 2025

Se vedlegg.

Vedtak:

Det ble stemt for å beholde honorar som det har vært. 3 av 22 stemmer var mot dette. Vi beholder da møtegodtgjørelse og styrehonorar som tidligere.

5. VALG

5.1 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.

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:

Kine E. Stoa valgt som styreleder, enstemmig vedtatt

5.3 Valg av styremedlemmer

Informasjon om valgkomiteens prosess:

Valgkomiteén i 2024 har bestått av Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen.

I år er styreleder, to styremedlemmer og to vara på valg.

Styreleder Kine Egeberg Stoa ønsker gjenvalg.

Styremedlemmene Liv-Astri Sandnes og Gabriel André Larsen ønsker begge gjenvalg.

Varamedlem May-Britt Oppervoll ønsker gjenvalg som vara.

Varamedlem Torill Kvamsdal stiller ikke til valg.

I tillegg ønsker følgende kandidater å stille til valg:

Catarina Santos ønsker primært å stille til valg som styremedlem, men vara kan også være aktuelt.

Valgkomiteen har følgende innstilling for kommende år:

Kine Egeberg Stoa, styreleder, velges for 2 år.

Liv-Astri Sandnes, styremedlem, velges for 2 år.

Gabriel André Larsen, styremedlem, velges for 2 år.

Vedtak:

En stemmeberettiget har forlatt, da en stemmeberettiget mindre.

Hemmelig valg gjennomført. 10 stemmer imot valgkomiteens innstilling.

20 stemmer for valgkomiteens innstilling.

Måtte hatt 15 stemmer imot dersom det skulle blitt endring.

Liv-Astri er valgt inn videre i 2år.

Gabriel er valgt inn videre i 2år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling for det kommende året:

May-Britt Oppervoll, varamedlem, velges for 1 år.

Catarina Santos, varamedlem, velges for 1 år.

Vedtak:

May-Britt Oppervoll velges for 1år.

Catarina Santos velges for 1år.

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Line Marit Olsen stiller for 1år.

Catarina Santos stiller for 1år.

Kine har forhørt seg med BoNord at Catarina kan stille i valgkomité samt være varamedlem, og fått bekreftet at dette er lov.

Enstemmig vedtatt.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:

Kine E. Stoa

Enstemmig vedtatt.

6. Endre vedtekter, legge til bestemmelser for tilbakefall av styrehonorar ved fratredelse av styreverv

Styret har dette året dessverre måtte møte i forliksrådet grunnet saksøking som vi tapte da vi ikke hadde dette definert i våres vedtekter. Styret ønsker ikke gjentatte valg av medlemmer som trekker seg, ikke gjør en jobb også saksøker for så å få dobbel betalt da det er billigste utvei for borettslaget.

Styret ønsker derav nytt punkt i vedtektene våres.

Vedtak:

Legge til punkt 8-5, under punktet 8 i vedtektene; Ved fratredelse av styreverv og/eller slutter før endt periode, skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget. Dette uavhengig av om styremedlemmet er registrert i brønnøysundregisteret eller ikke, altså ved levert beskjed skriftlig/ dette gjelder også ved levert elektronisk.

Kine forhører seg med advokat for å få dette formulert rett, da det kommer frem blandt oppmøtte at det var vanskelig skrevet.

Alt skal være riktig.

Enstemmig vedtatt.

7. Skifte av lås inngangsdører

I forbindelse kontraktskriving med Elvebakken bygg ble vi rådet til å stemme over mulighet for bytte av dørlås.

Begrunnelse for:

- Elvebakken bygg innhenter tilbud for oss
- Med dørlåser med kode blir det enklere for EBAS og gjennomføre arbeid inne i leilighetene.
- Sikkerhet for beboere, disse dørlåsene registrerer når og antall ganger det låses inn. Under renoveringen vil dette være oversiktlig for beboeren, styret og EBAS mtp logistikk, sikkerhet og effektivitet som igjen vil spare oss penger.
- EBAS har sagt seg enig i å justere alle dører ved montering av slike dørlåser.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at dette ikke er behov for eller ønskes av de som møtte på generalforsamling.

Kine jobber for at dører skal bli justert selv om vi ikke går for dette.

Protokoll for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kine Egeberg Stoa (sign.)	14.03.2025
Sekretær	Liv-Astri Sandnes Wiik (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Kine Egeberg Stoa (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Catarina Alexandra Lima Apolinário dos Santos (sign.)	14.03.2025

Årsmelding 2024 for Elvestrand Borettslag

Generelle opplysninger

Elvestrand Borettslag, org.nr.952487183, er lokalisert i Hammerfest kommune. Boligselskapet består av 124 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589253. 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. Elvestrand Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Elvestrand Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 2 035 550.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 743 915.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3 640 121.

I tillegg har boligselskapet kr 0 inntestående 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, Kine Egeberg Stoa
Styremedlem, Mona Jensen Rakfjord
Styremedlem, Liv-Astri Sandnes
Styremedlem, Gabriel Andre Larsen
Styremedlem, Nicolay Zachariassen
Varamedlem, Torill Kvamsdal
Varamedlem, May-Britt Oppervoll

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 19 møter hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Ferdigstilling av forprosjektet sammen med bonord og Rambøll
- Beboer henvendelser
- Dugnad/fjerning av lekeplass
- Tvistesak i forliksrådet
- Parkerings registrering (mer info om dette på beboermøtet etter generalforsamlingen 12.mars).
- Forberedende møter med bonord, Rambøll og Elvebakken bygg ifb. med renovering.
- Oppfølging av ansatte/medarbeidersamtaler

- Forsikringssak,
- Styret har sjekket ut mulighet for bedre forsikringsavtale, samt strømavtale, heisavtale, tv og bredbånd muligheter - av disse venter styret på svar på forsikring og tv/bredbånd.
- Fullført rydde jobb i eldre dokumenter som er lovpålagt å kvitte seg med
- Styret har jobbet med ulike sparetiltak.
- Tiltak for vinter og brøyting - hvordan opplevde vi dette i år?
- Bytta løs på alle tre postrommene

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Store deler av året går til detaljprosjektering og gjennomføring av renovering.

Styret har som mål å ha god kontakt med beboerne igjennom prosjektet. Det skal opprettes ulike soner for gjennomføring av renovering, beboerne vil få mer informasjon så fort styret har jobbet frem denne informasjonen.

Styret har behov for kontakt informasjon til hver andelseier. Ber beboerne om å logge inn i bonord sin portal og sjekke at kontaktinformasjon stemmer.

Styret planlegger å øke kunnskapen om programmene som BevarHMS og plussplan, dette for å vite hvordan vi bruker systemene vi har tilgang på til å følge opp både under og etter renovering, samt videre fremover med vedlikeholdsarbeid.

Kom gjerne med tips til hva styret bør jobbe med. Del dine tanker på generalforsamlingen og/eller sendt melding i kommunikasjon i portal.

Vel møt til generalforsamling på fellesrommet 12.mars kl.18.00 :)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 517 102	10 182 095	9 651 652	12 400 876
Andre driftsinntekter	2	1 643	0	100 000	0
Sum inntekter		10 518 745	10 182 095	9 751 652	12 400 876
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	982 923	1 105 592	1 033 682	1 096 000
Styrehonorar	4	214 800	230 000	211 200	230 000
Revisjonshonorar	5	6 994	8 000	6 875	7 000
Forretningsførerhonorar		314 382	314 400	299 411	314 385
Konsulenttjenester	6	1 572 083	215 000	938 694	40 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	162 545	1 100 000	492 791	620 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	45 598	50 000	50 600	60 000
Annet vedlikehold	9	231 577	99 000	242 595	82 400
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	23 319	30 000	29 783	25 000
Kostnader TV/Internett		468 720	445 000	485 944	492 156
Forsikringsskader	11	20 000	0	20 000	0
Forsikring	12	809 064	1 006 149	949 437	899 159
Kontingenter		41 059	37 200	40 692	37 200
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 915 851	2 340 900	1 723 811	2 074 051
Energi og brensel	14	1 235 572	1 300 000	1 245 632	1 200 000
Andre driftskostnader	15	87 093	153 000	155 891	89 000
Avskrivninger	19	9 504	9 504	9 504	4 752
Sum kostnader		8 141 085	8 443 745	7 936 541	7 271 103
Driftsresultat		2 377 660	1 738 350	1 815 111	5 129 773
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	139 991	65 000	99 351	90 000
Finanskostnader	17	482 100	421 184	372 702	433 216
Resultat finansposter		-342 110	-356 184	-273 352	-343 216
Ordinært resultat før skatt		2 035 550	1 382 166	1 541 760	4 786 557
Årets resultat		2 035 550	1 382 166	1 541 760	4 786 557
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 035 550	0	1 541 760	0
Sum disponeringer		2 035 550	0	1 541 760	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 896 206	2 896 206	2 712 922	3 619 707
Periodens resultat		2 035 550	1 382 166	1 541 760	4 786 557
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		9 504	9 504	9 504	4 752
Avdrag på lån		-1 301 139	-1 393 039	-1 367 980	-922 836
Innskudd øremerkede midler		0	0	0	-1 000 000
Endring i disponible midler		743 915	-1 369	183 284	2 868 473
Sum disponible midler		3 640 121	2 894 837	2 896 206	6 488 180

Balanse desember 2024 Elvestrand Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 21	29 875 798	29 875 798
Andre driftsmidler	19	4 752	14 256
Sum varige anleggsmidler		29 880 550	29 890 054
 Sum anleggsmidler		 29 880 550	 29 890 054
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		172 177	128 091
Fordringer forsikringsoppgjør		156 676	30 500
Forskuddsfakturerte kostnader		1 095 235	998 528
Kundefordringer		1 643	0
Andre fordringer		14 000	0
Sum fordringer		1 439 730	1 157 119
 Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 516 736	3 867 827
Innestående på skattetrekkskonto		25 482	28 534
Sum bankinnskudd og kontanter		4 542 218	3 896 361
 Sum omløpsmidler		 5 981 949	 5 053 480
 SUM EIENDELER		 35 862 499	 34 943 534

Balanse desember 2024 Elvestrand Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 400	12 400
Opptjent egenkapital 01.01		19 482 178	17 940 419
Årets endringer i egenkapital		2 035 550	1 541 760
Sum egenkapital 31.12		21 530 128	19 494 578
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	9 393 652	10 694 792
Borettsinnskudd	20, 21	2 596 890	2 596 890
Sum langsiktig gjeld		11 990 542	13 291 682
Kortsiktig gjeld			
Forsukksbetalte felleskostnader		57 620	13 649
Leverandørgjeld		1 363 428	1 396 361
Skyldig off. myndigheter		25 482	29 410
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		115 964	122 030
Påløpte renter		176 489	144 327
Påløpte avdrag	21, 22	278 269	337 056
Påløpte kostnader		95 596	0
Gjeld finansieringsforetak		228 981	114 442
Sum kortsiktig gjeld		2 341 828	2 157 274
Sum gjeld		14 332 371	15 448 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 862 499	34 943 534

31.12.24

Elvestrand Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kine Egeberg Stoa
Styreleder

Liv-Astri Sandnes
Styremedlem

Nicolay Zachariassen
Styremedlem

Mona Jensen Rakfjord
Styremedlem

Gabriel Andre Larsen
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	8 622 818	8 277 872	7 864 508	10 948 824
Garasjeleie	79 500	90 000	59 000	96 000
Renter lån	421 632	421 184	267 600	433 216
Avdrag lån	1 393 152	1 393 039	1 460 544	922 836
Sum	10 517 102	10 182 095	9 651 652	12 400 876

Borettslaget består av 124 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 643	0	100 000	0
Sum	1 643	0	100 000	0

Andre inntekter er viderefakturerings rettskostnader til BONORD.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	804 642	837 392	834 582	901 000
Overtid	7 156	135 000	19 792	40 000
Påløpte feriepenger	115 964	91 200	122 030	113 000
Andre honorarer	16 364	0	16 364	0
Pensjonskostnader	38 140	42 000	39 993	42 000
Annen personalkostnad	657	0	922	0
Sum	982 923	1 105 592	1 033 682	1 096 000

Boligselskapet har en vaktmester og en renholdsansatt som er fast ansatt. I tillegg utbetales det lønn for vaktmestertjenester ved behov.

Andre honorarer er fast bilgodtgjørelse til styreleder.

Boligselskapet har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	214 800	230 000	211 200	230 000
Sum	214 800	230 000	211 200	230 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	6 994	8 000	6 875	7 000
Sum	6 994	8 000	6 875	7 000

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

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	60 841	60 000	25 282	15 000
Honorar for juridisk rådgivning	19 006	5 000	16 151	5 000
Teknisk rådgivning	1 492 236	150 000	897 261	20 000
Sum	1 572 083	215 000	938 694	40 000

Konsulentonorar, økonomisk og teknisk, tilknyttet prosjektet utgjør kr 1 504 304. Disse fra Rambøll og BONORD. Øvrige kostnader er økonomisk honorar til generalforsamling mm, juridisk bistand med rettsak fra BONORD, teknisk bistand for ettersyn av tak fra Protan Takservice, årlig lisens og oppdatering av Bevar-HMS, fuktmåling, bistand med vedlikehold av balkongdør og vinduer, mm fra BONORD.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	110 705	1 100 000	187 145	620 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	43 024	0	282 154	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	8 815	0	23 492	0
Sum	162 545	1 100 000	492 791	620 000

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	560	0	449	0
Reparasjon og vedlikehold heis	45 038	50 000	50 151	60 000
Sum	45 598	50 000	50 600	60 000

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
Vaktmestertjenester	0	0	54 276	0
Renhold	48	5 000	3 081	5 000
Sommer- og vintervedlikehold	38 792	34 000	37 717	43 400
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	911	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 000	9 563	10 000
Annet vedlikehold	192 738	50 000	137 046	24 000
Sum	231 577	99 000	242 595	82 400

Annet vedlikehold er containerleie, samt bringing, henting og tømming av container.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	23 319	30 000	29 223	25 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	0	560	0
Sum	23 319	30 000	29 783	25 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-277 923	0	-177 138	0
Kostnad forsikringsskade	297 923	0	197 138	0
Sum	20 000	0	20 000	0

Boligselskapet har hatt to forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	798 882	996 149	939 763	889 159
Premie sikringsfond felleskostnader	10 182	10 000	9 674	10 000
Sum	809 064	1 006 149	949 437	899 159

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 654 706	2 086 100	1 469 063	1 809 051
Eiendoms- og festeavgift	261 145	254 800	254 747	265 000
Sum	1 915 851	2 340 900	1 723 811	2 074 051

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	1 235 572	1 300 000	1 245 632	1 200 000
Sum	1 235 572	1 300 000	1 245 632	1 200 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	15 000	8 172	10 000
Driftsmateriale	27 482	15 000	45 610	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	14 273	10 000	5 478	10 000
Kontorrekvisita	12 057	18 000	11 650	10 000
Kurs, reiser, møter	1 100	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	7 598	11 000	8 357	11 000
Drivstoff	756	0	425	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	16 000	0	0
Gaver	60	0	3 120	0
Styrekostnader	0	10 000	22 926	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	14 568	40 000	29 459	10 000
Bank og kortgebyrer	2 662	3 000	2 814	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 910	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 089	0	0	0
Andre driftskostnader	3 538	15 000	14 881	5 000
Sum	87 093	153 000	155 891	89 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	139 991	65 000	99 351	90 000
Sum	139 991	65 000	99 351	90 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	482 070	421 184	372 609	433 216
Andre rentekostnader	31	0	93	0
Sum	482 100	421 184	372 702	433 216

Note 18 - Bygninger

	Bygninger inkl. tomt	Rehabilitering 1978/1991
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 713 130	14 162 669
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 713 130	14 162 669
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 713 130	14 162 669
Anskaffelsesår :	1963	1991
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.

Gnr 23/bnr 303

Note 19 - Andre driftsmidler

	Claccic Gulvasker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 520
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 520
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 768
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 752
Årets avskrivninger :	9 504
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 596 890	2 596 890
Sum	2 596 890	2 596 890

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	12 268 811	13 628 738
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	29 875 798	29 875 798

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

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:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA
Formål:	Grunnlån utbedring	Utbedringslån		Ny heis
Lånenummer:	1671450220	1671450210	16700241	12136529429
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2014	2018
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.65 %
Betingelser:				Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.08.2024	01.02.2038	01.06.2025	20.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	16 000 000	10 200 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	152 079	9 334 725	918 000	627 044
Avdrag i perioden:	152 079	469 856	612 000	125 991
Lånesaldo 31.12:	0	8 864 869	306 000	501 052
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 206 531	0	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136529429	54	4 362	235 548
	4	4 160	16 640
	6	4 113	24 678
	46	4 019	184 874
	2	3 769	7 538
	6	2 833	16 998
	6	2 458	14 748
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16700241	54	2 664	143 856
	4	2 540	10 160
	6	2 512	15 072
	46	2 455	112 930
	2	2 302	4 604
	6	1 730	10 380
	6	1 501	9 006
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1671450210	54	77 183	4 167 882
	4	73 593	294 372
	6	72 765	436 590
	46	71 108	3 270 968
	2	66 690	133 380
	6	50 121	300 726
	6	43 493	260 958

Resultat og balanse med noter for Elvestrand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvestrand Borettslag

Styreleder	Kine Egeberg Stoa (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Liv-Astri Sandnes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Mona Jensen Rakfjord (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Nicolay Zachariassen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Gabriel Andre Larsen (sign.)	18.02.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Elvestrand Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvestrand Borettslag som viser et overskudd på kr 2 035 550. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

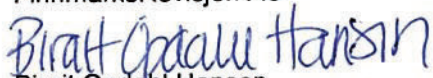
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 21. februar 2025

FinnmarksRevisjon AS



Birgit Opdahl Hansen

Statsautorisert revisor

Rehabilitering av borettslagets bygningsmasse med låneopptak

BAKGRUNN

Styret i borettslaget har jobbet med å utrede en rehabilitering av borettslaget siden februar 2023. Styret har sammen med Teknisk avdeling hos Bonord gjennomført et omfattende kartleggingsarbeid av borettslaget der styret og andelseiere har fått kommet med innspill.

Rambøll har gjennomført tilstandsanalyse og energikartlegging av hele bygningsmassen, og det ble utarbeidet et forprosjekt med kostnadskalkyler. Dette har igjen dannet grunnlaget for en prosess med vurdering av alternative tiltak og hva som MÅ gjøres på Elvestrand.

Forprosjektet har endt opp i en kvalitetssikret kalkyle som danner grunnlag for beslutning til generalforsamlingen. Detaljprosjektering og anbudskonkurranse er ikke avholdt, da man har valgt å avvente disse kostnadene til en endelig investeringsbeslutning er tatt. Nøyaktige løsninger tilpasset Elvestrand Borettslag vil derfor bli valgt senere. Det legges opp til gode løsninger med lang holdbarhet, for å begrense fremtidig vedlikehold, og få værbestandige løsninger.

ENOVA har gitt tilskudd til investering i energireduserende tiltak med kr. 10.000.000,-

TILTAK

Med bakgrunn i utredninger som er gjort, og arbeidet som har vært lagt ned i forarbeidene inngår følgende punkter i prosjektet:

Tiltak 1: Etterisolering, ny fasadekledning, vinduer og dører

Dette er det største og viktigste tiltaket for å nå de fastsatte målene om en reduksjon av energiforbruk med 62%.

Alle fasader rives inn til eksisterende betongvegg og all gammel og våt isolasjon samt de fleste beslag fjernes.

Det isoleres med 150 mm isolasjon og ny vindsperre. Det blir montert ny luftet fasade med platekledning. Alle vinduer, skyveglass (vinterhage) og ytterdører byttes og får en U-Verdi som minst tilsvarer TEK 17. Vinterhage er etter renovering å anse som et innvendig areal, og kan fritt benyttes til soverom eller annet. Beboer kan selv innrede vinterhage etter ønske.

Tette overganger mot tak og vinterhager etableres for å redusere luftlekkasjer.

Det isoleres med blåseisolasjon i tak for å oppnå tilfredsstillende U-Verdi, minst tilsvarende kravene i TEK 17.

Grunnmur isoleres til under terreng, for å oppnå nødvendig U-Verdi. Det isoleres også i himling i overheng ute, for å redusere varmetap i gulv til leilighet over.

Det etableres universell utforming av hovedinngang, slik at man bedrer tilkomsten for bevegelseshemmede og svakevnte.

Tiltak 2: VVS tekniske arbeider

Man har over tid hatt mange lekkasjer og utfordringer med avløp i boligene. Dette blir nå rettet opp, ved at man bytter deler av avløp fra stamme og inn til kjøkken. Øvrig avløp fornyes med strømppe.

Gulvsluker fornyes med ny innsats.

Felles varmtvannsberedere i kjeller byttes, da disse har passert sin tekniske levetid.

Sirkulasjonspumper til forbruksvann og varmeanlegg byttes da disse har passert sin levetid.

Varmeanlegget blir rensset kjemisk, for å forlenge levetiden og oppnå optimal effekt. Radiatorer byttes ikke i denne omgang.

Det monteres Lunos miniventilasjonsanlegg i alle leiligheter. Antallet varierer etter størrelse på leilighet.

Tiltak 3: Utomhus

Det etableres en lukket infiltrasjonsgrøft for å ivareta smeltevann samt opprettholde dreneringen rundt bygget.

Forhindre skader på bygg ved at det etableres isolering og vannsikring av grunnmur

Oppfrisking av parkeringsareal med mulig utvidelse mot Storvannet

Nødvendig trekkerør og etablering av infrastruktur til EL-bil lading

Asfaltering og oppmerking av parkeringsplassen

Fjerning av betongkonstruksjon i bakgården og etablering av et nytt lekeareal

Tiltak 4: Elektroteknikk

EL-anlegget er generelt godt vedlikeholdt, og her er det derfor mindre behov for tiltak

Det etableres infrastruktur for ladestasjon til EL-Biler iht kravene i borettslagsloven §5-11a

Det etableres ny utendørsbelysning av LED type

Tiltak 5: Andre arbeider

Prosjektet er basert på en kalkyle med erfaringspriser fra lignende prosjekter i Finnmark. Det er lagt til poster for sikkerhet og evt. tillegg som ikke er avdekket eller som kan komme underveis

Det er ønsket å få etablert lekeapparater og å gjøre diverse malerarbeider i trapperom. Ved godkjenning av prosjektet, gir Generalforsamlingen styret i oppdrag å benytte eventuelle frie midler fra prosjektet til å fornye fellesarealer, oppgradere lekeplass, og annet.

Vedtekter

for ELVESTRAND borettslag org nr 952 487 183.

tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.01.1961, sist endret
18.6.2009.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

ELVESTRAND 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 Hammerfest kommune og har forretningskontor i Hammerfest kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BYBO Hammerfest 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) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bygningsmessige forhold

12-1 Varmepunkter i leilighetene.

- (1) Radiatorer. Beboere har ikke anledning til å redusere avgitt varmekapasitet i forhold til kapasiteten på opprinnelig monterte radiatorer. Bakgrunnen er at elektrisk oppvarming ikke skal erstatte vannbåren oppvarming av leilighetene.
- (2) Elektriske oppvarmede gulv. Beboerne har ikke anledning til å montere elektrisk oppvarmede gulv på badene uten tillatelse fra styret. Montasje av elektrisk oppvarmede gulv i andre rom er ikke tillatt. Bakgrunnen er begrenset kapasitet på elektriske stigeledninger (spredenetten). Dersom en ikke tar hensyn til dette, må nytt spredenetten monteres.

12-2 Overvåking av borettslagets områder.

Styret kan avgjøre om det er formålstjenelig å montere overvåkingsutstyr på ute- eller inneområder for å unngå tyveri og hærverk. Eventuell montering skal være i henhold til "Personopplysningsloven", kap. VII. Fjernsynsovervåking §§ 36 - 41.

12-3 Utleie av garasjer

- (1) Styret tildeler ledig garasjeplass etter søknad og bo ansiennitet. Fremleie av tildelt garasjeplass er ikke tillatt. Søker skal være eier av leilighet i Elvestrand Borettslag og bo i denne. Garasjen skal brukes til parkering, - ikke som lagringsplass.

- Bilen skal være reg. på andelseier/ektefelle/samboer..
- (2) Ved tildeling av garasje plass skal overlevering utføres av vaktmester. Garasjen skal være låst til enhver tid. Dersom garasjeplassen sies opp, skal leier kontakte vaktmester, slik at garasjen blir låst ved overlevering. Dersom overlevering ikke avtales med vaktmester, og/eller unnlater å sørge for at garasjen er låst, kan leier bli erstatningsansvarlig.
- (3) Leieforholdet kan sies opp med 1 mnd. varsel dersom vilkårene ikke overholdes.

Elvestrand borettslag

HVA ER BORETTSLAGET?

1. HISTORIKK

Elvestrand borettslag sto ferdig høsten 1963 med 124 leiligheter. Blokka var da den største i hele Nord-Europa, men det har gått en stund siden den gang. Elvestrand brl. er fortsatt byens største som det har vært siden grunnleggelsen. Blokka har blitt renoveret og kom med nytt utseende på midten av 90-tallet.

2. HVA ER ET BORETTSLAG

Det er viktig at vi forstår at det er borettslaget som andelslag som eier boligene og fellesanleggene sammen. Hver andelseier eier en andel i laget og har rett til å delta på lik linje med de andre andelseierne når beslutninger på lagets vegne tas (eks. generalforsamling). Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold i sin leilighet. Det er borettslaget ved styret som er arbeidsgiver for ansatte (vaktmestere og vaskere) i laget.

3. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen (andelseierne) er borettslagets øverste myndighet, og gir styret instruks for lagets drift.

Forslagene blir avgjort ved flertallsformen som generalforsamlingen måtte bestemme. Generalforsamlingen er underlagt de grenser som lov om borettslag og andre lover setter for hva et borettslag kan drive med. Eksempler som kan grense mot loven er større utvidelser og forskjellsbehandling på usaklig måte. I motsatt fall må en også akseptere at lovlige vedtak kan bety fordeler for enkelte og ulemper for andre andelseiere. Vedtaket kan da innebære en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget totalt. Generalforsamlingen velger representanter til generalforsamlingen i BYBO Hammerfest Boligbyggelag.

4. STYRET

På generalforsamlingen, som avholdes på vårparten hvert år, velges det et styre på 5 stk. samt 5 vararepresentanter. Styrerepresentantene velges normalt for 2 år og vararepresentanter for 1 år. For å få kontinuitet i styret er deler av styret på valg hvert år, ett år velges 3 stk. de neste 2. Generalforsamlingen velger styreleder når denne er på valg, styret konstituerer seg selv (velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer). Styret innkaller til møter etter behov.

Styret er ansvarlig for den daglige driften – for økonomi og vedlikehold og informerer beboerne om hva som skjer. Styret har også arbeidsgiver ansvar for de fast ansatte.

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

5. AVFALL

I hver oppgang er det avfallssjakter for husholdningsavfall. For større avfall er det plassert en container på framsida av blokka. Det er viktig at man ikke kaster skarpe gjenstander ned i søppelsjaktene da dette ødelegger avfallsposene og utgjør en risiko for vaktmester. All søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten. Posene må ikke være så store at de setter seg fast i sjakten. Glass kan man frakte til kommunens gjenvinningsstasjon rett på nedsiden av blokka.

6. KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Fikas om levering av kabel-tv pakke (se pkt. 16).

7 TELEFON

Borettslaget har egen telefonsentral som gjør at all telefoni internt i blokka er gratis (se pkt. 16). Telefonapparatet og tilhørende utstyr tilhører borettslaget. For nærmere informasjon om bruk av telefon, feilmelding og lignende se egen bruksanvisning.

8 SYKKEL-SKUR

Da det ikke er tillatt å parkere sykler og lignende i gangene, har vi et eget sykke-lskur på baksiden. Nøkkel til dette kan fås hos vaktmester.

9 PARKERING

Det er parkeringsplasser foran blokka og ved hver av sideinngangene. Blokka har 12 garasjer som blir tildelt etter ansiennitet.

10 DYREHOLD

Borettslaget har i utgangspunktet forbud mot dyrehold.

Fra 01.01.2000 har husleieloven fått en styrket stilling når det gjelder retten til å holde dyr. Nå er bestemmelsene slik at selv om borettslaget har forbud mot dyrehold, **kan** leieren holde dyr dersom **gode grunner** taler for det. Borettslaget kan nekte dyrehold hvis det skulle være til ulempe for noen i borettslaget. Søknadsskjema for dyrehold kan hentes hos BYBO Hammerfest Boligbyggelag.

11 DUGNAD

Årlig fastsetter styret, eller den styret bemyndiger, et tidspunkt for felles dugnadsarbeid. Dugnaden foretas på uteområdets fellesanlegg og lignende.

12. VAKTMESTER

Elvestrand borettslag har egen vaktmester: Bernt O. Pedersen, som er ansatt i full stilling. Vi har i tillegg en kveldsvaktmester. Hvilken kveldsvaktmester som har vakt vil til enhver tid være oppslått ved "postrommene".

- Vaktmesteren har vakt fra kl. **08.00 – 15.30**, og er å finne på vakteter kontoret, ved hovedinngangen. Han kan også nåes på telefon **784 22200** eller **950 88856**.
- Kveldsvaktmester har vakt fra kl. **16.00 – 22.00**, telefonnr. står på opplaget ved "postrommene".

ØKONOMI – HVEM SKAL BETALE

13. ANDELSEIERS ANSVAR

- Alt av vedlikehold innenfor boligen, samt fornying av fastmontert utstyr – badekar, elektrisk opplegg, gulvbelegg, dører, sikringsskap, vindu etc. (Se husleiekontrakten).
- Alle endringer i leilighetene skal være bygningsmessig og håndverksmessig forsvarlig utført.
- Forsikringsskader for innbo.
- Brannvern 1: Skifte av batteri i røykvarslere i leiligheten.
- Brannvern 2: Det er ikke tillatt å sette fra seg pakker, ski, sykler, akebrett og lignende i ganger eller trapperom. **Dette er et krav fra brannvesenet.**

14. BORETTSLAGETS ANSVAR

- Dersom generalforsamlingen vedtar økonomiske handlinger som gjelder samtlige leiligheter, så skal det i utgangspunktet være en felles kostnad som borettslaget dekker. Dette gjelder både innenfor og utenfor boligen.
- Utskifting av utvendige dører og vinduer som følge av elde og slitasje. Utskifting som ikke skyldes slitasje, skal være godkjent av styret.
- Skulle generalforsamlingen vedta handlinger (se pkt. 13 a) som allerede er blitt utført for egen regning, vil borettslaget refundere beløpet, etter regning, dersom fornyingen ikke er eldre enn 3 år. Tidspunktet regnes fra den dato generalforsamlingen vedtar handlingen. Beløpets størrelse blir den samme som de andre andelseierne tildeles.
- Forsikringsskader som kommer under boligforsikringen. Skaden rapporteres til styret og BYBO Hammerfest Boligbyggelag. Egenandel dekkes av borettslaget.
- Brannvern: Årlig blir det foretatt intern-kontroll av alle brannslukningsapparat. Borettslaget dekker kostnadene med etterfylling av apparatene.
- Borettslaget dekker materialkostnader under pkt 11. (dugnad)

15. YTRE VEDLIKEHOLD

Det er utleieren – borettslagets styre som har ansvaret for ytre vedlikehold av selve blokka. Det er styrets plikt å sørge for at det ytre vedlikeholdet blir utført. I utgangspunktet skal arbeidet settes bort og belastes gjennom husleia. Husleiesatsen skal reguleres slik at den har tak for vedlikehold.

Det er ikke tillatt for andelseieren å gjøre endringer av utvendige dører, vinduer, fasade eller tomt. Er du i tvil hvor grensen går, ta kontakt med styret.

16. HUSLEIEN

Husleien dekker:

- Oppvarming
- Varmt vann
- Strøm i leilighetene og fellesanlegg.
- Kabel-tv
- Fastavgift på telefon.
- Vedlikehold og lignende omtalt i pkt. 14 og 15.
- Lønn til vaktmestere
- Lønn til vaskere
- Kommunale avgifter med eiendomsskatt
- Nedbetaling av fellesgjeld
- Forsikring (ikke innboforsikring)
- Forretningsførsel
- Kontingenter
- Honorarer

PARKERING

17. PARKERINGSREGLER

1. Det er ikke tillatt å parkere fra parkering forbudt skiltet i frontet og til plassene ved elveinngangen. Det er heller ikke lov å parkere inntil veggen fra hovedinngangen og til elveinngangen. Årsaken til dette er at det vil bli for smalt for en brannbil å komme frem.
2. I vinterhalvåret er vi i Hammerfest plaget med en del snø og vaktmester bestiller brøyting når det trengs. Oppslag vil man da finne i alle oppgangene. Da er det veldig viktig at alle fjerner bilene sine slik at man får brøytet skikkelig.

ORDENSREGLER

18. HUSORDENSREGLER

Vi vil forsøke å ha så få regler som mulig på blokka, men i et hus av denne typen må vi ha noen regler:

1. Det er ikke tillatt å sykle, gå på rulleskøyter og lignende i korridorene da dette utgjør en fare for skader (dører som åpnes og lignende).
2. Vern om plener og beplantning.
3. Kast ikke mat ut av vinduet da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Det er heller ikke tillatt å kaste andre gjenstander ut gjennom vinduene da dette kan skade mennesker og eiendom.
4. Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. **23.00 – 06.00**. Beboerne pålegges å vise hensyn når de går i dører, trapper og ganger. Dette gjelder hele døgnet, men spesielt etter kl. **23.00**.
5. Da lyd bærer godt i blokka er det ikke tillatt å bruke elektriske maskiner som bore- og slipemaskiner etter kl. **20.00**.
6. Vasking av korridorene utenfor leiligheten er beboers ansvar. Dette skal skje en gang i uken. I vinterhalvåret kan det være svært kaldt i gangene, det vil derfor være en fordel å bare bruke kost i denne perioden.
7. Det er forbudt å fjerne radiatorer og sanitærutstyr fra leilighetene.
8. Brannslukkere skal til enhver tid befinne seg inne i leilighetene.
9. På grunn av pålegg fra brannvesenet er det ikke tillatt å ha ting (esker, akebrett, sykler, og lignende) stående i korridorene.

Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

For tilsluttede lag er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

I frittstående borettslag vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: [Prisliste eierskifte - Bonord](#)

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

Lov av 04.02.1960 nr. 2 (Lov om borettslag) avløses 15.08.2005 av Lov av 06.06.2003 nr. 39. Som følge av dette endres håndtering og gebyrinnkreving ved forkjøpsrett 15.08.2005.

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

Når det gjelder forkjøpsretten i frittstående borettslag er det kun forkjøpsrett internt i borettslaget som skal lyses ut. Dette gjør vi for de fleste frittstående borettslag vi er forretningsfører for.

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Hva betyr så dette for meglerne?

Utlysing av forkjøpsrett kan skje på to tidspunkt: Enten ved annonsering av leiligheten som nyhet, eller etter at leiligheten faktisk er solgt.

Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

Fra 01.02.2023 Praktiserer vi fortløpende utlysning av forkjøpsrett for medlemmer på vår forkjøpsrettsportal.

Bonord må ha mottatt henvendelsen / solgtmelding innen kl. 12.00 for å få utlysning påfølgende virkedag.

I begge tilfeller vil Bonord annonsere forkjøpsretten med en meldefrist på normalt 9 dager.

For de som ønsker å annonsere på prisantydning, må dette komme klart fram når det bestilles informasjon om denne leiligheten.

Poenget med forkjøpsretten er at medlemmer i Bonord skal kunne tilegne seg leiligheter i kraft av sin opparbeidede ansiennitet, på bekostning av noen med lavere ansiennitet.

Forkjøpsretten kan både benyttes ved kjøp av ny leilighet så vel som ved kjøp av brukt leilighet. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangssalg, jfr. Lov om tvangsfullbyrdelse § 11-23.

Hovedregelen for forkjøpsrett i borettslag tilsluttet Bonord, er at interne forkjøpsberettigede i et bestemt borettslag har opprykksrett hvis det blir ledig bolig i borettslaget. Da har grunnansienniteten i Bonord bare betydning hvis to interne forkjøpsrettshavere har lik botid, regnet fra overtakelsesdato.

Benyttes ikke den interne forkjøpsretten er andelseiere i Bonord gitt forkjøpsrett. Her rangeres medlemmene utelukkende etter ansiennitetsdato, dvs. innmeldingsdato. Men, det er verd å merke seg at ansienniteten regnes fra innmeldingsdatoen for det gjeldende medlemsskapet.

Når meldefristen er utløpt, rangerer Bonord de medlemmene som har meldt sin interesse innen fristen etter ansiennitet. Den med best ansiennitet får opplyst dette av oss, og vedkommende kan deretter sitte og vente til en eventuell budrunde er over. Andre forkjøpsberettigede kan også la være å delta i en budrunde, men de må etter en tilbakemelding fra Bonord på rangeringen selv vurdere sine sjanser til å få tilslaget på leiligheten.

Når så selger aksepterer høyeste bud får forkjøpsberettigede med best ansiennitet tilbud om å tre inn i den kontrakt selger har inngått med kjøper. Ved ja, overtas leiligheten etter reglene om forkjøp. Ved nei får nestemann på lista over forkjøpsberettigede tilbudet.

Som man ser, får forkjøpsberettigede spørsmål om å «overta» en leilighet på forkjøp, som i utgangspunktet er solgt. Ved å tre inn i en kontrakt, må i utgangspunktet også den forkjøpsberettigede akseptere prisen samt kontraktens eventuelle andre reguleringer, såsom overtakelsesdato, oppgjørsmåte og lignende.

Greit å vite:

Ved forhåndsutlysning: Om boligen ikke er solgt innen 3 mnd. etter utlysningsdato, må boligen lyses ut på nytt ved salg.

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord