

Innkalling til ordinær generalforsamling i Varden Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00

Sted: Grendehuset Varden 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 sakslisten som kan behandles i møtet.

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

03.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Varden 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 Varden Borettslag onsdag 12.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Varden Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00
Sted: Grendehuset Varden 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
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Beslutningsgrunnlag for Varden Pluss

6 Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale

7 Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

8 Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning

9 Etterlysning av informasjonen om prosesser rundt Varden Pluss

10 Diverse spørsmål

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.

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 03.03.2025

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.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 600 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 13.03.2024).

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.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Hans-Pål Brekkås og Bjarte Aarmo Lund ble valgt for 2 år i 2023.

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Willy Arild Kaspersen og Pål Kjetil Walle ble valgt for 1 år i 2024.

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite (slett sak hvis ikke aktuelt).

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

4.6 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. Boligbyggelagets generalforsamling avholdes

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

5. Beslutningsgrunnlag for Varden Pluss

Sak fra Christian Breines. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet. Samme gjelder styrets innstilling.

- Forslag til vedtak:**
- 1: Generalforsamlingen fatter vedtak om at de aktuelle av enten nåværende eller framtidige styresammensetninger pålegges en forpliktelse til å i god tid presentere og tilgjengeliggjøre et fullstendig og uttømmende beslutningsgrunnlag i tråd med forannevnte begrunnelser om intensjoner - inklusive det faktiske uredigerte tilbud med både økonomiske og øvrige juridiske forpliktelser fra tilbyder - for prosjektet Varden Pluss for alle borettslagets andelseiere.
 - 2: Generalforsamlingen fatter vedtak om innhenting av styrets formelt presenterte kvalitetssikring av beslutningsgrunnlaget via forsikringer om at det ikke foreligger hverken dokumenter, tidligere avtaler eller øvrige relevante momenter som ikke er presentert i dette fullstendige beslutningsgrunnlaget, dette med begrunnelse om at et slikt vedtak antas både vil sikre nye og gamle andelseiere fullstendig og oppdatert informasjon om prosjektet som beslutnings- og spørsmålsgrunnlag til rett tid i prosessen. Dette med videre begrunnelse også for å muliggjøre en realisert intensjon om at et slikt fullstendig beslutningsgrunnlag – i tillegg til å eliminere andelseiernes behov for rå sette seg inn i den lange og omfattende forutgående prosess - også vil kunne utgjøre borettslagets faktiske beste interesse som videre styringsdokument og legitim oppsummering av prosessen så langt. Arbeidet og terskelen for nye styresammensetninger som eventuelt senere trer inn i prosessen/prosjektet antas som avsluttende følge da både enklere og mer oversiktlig for de framtidige styrerepresentanter det måtte bli aktuelt for.

6. Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale

Sak fra Christian Breines. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet. Samme gjelder styrets innstilling.

- Forslag til vedtak:**
- 1: Generalforsamlingen fatter vedtak som pålegger nåværende styresammensetning om å uten ugrunnet opphold presentere intensjonsavtalen i dens helhet for alle borettslagets andelseiere.
 - 2: Generalforsamlingen fatter vedtak om eventuelle forbehold eller formulert økonomisk risiko i den ukjente intensjonsavtalen i tråd med nevnte forståelse av den ukjente avtalen med loven i hånd vil avvises på bakgrunn av manglende vedtak fra Generalforsamling. Borettslaget står fritt til å stemme både «ja» og «nei» til Varden Pluss helt uten økonomisk risiko.

Styrets innstilling: Styret ber Bonord om at taushetsklausulen i Intensjonsavtalen av 24. 10. 2022 slettes.

Styret legger avtalen frem for beboerne i forbindelse med informasjon om prosjektet Varden Pluss.

7. Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

Sak fra Obiajuli Odu og Heidi Hansen. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

- Forslag til vedtak:**
1. Styret skal årlig utarbeide og publisere en oversikt over styremedlemmenes ansvarsområder og honorarer for inneværende år. Denne informasjonen skal være tilgjengelig for alle beboere.
 2. Eventuelle endringer i honorarer skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de trer i kraft.
 3. Styret skal innhente informasjon om honorarer fra sammenlignbare borettslag i Stakkevollan for å sikre et rimelig og rettferdig lønnsnivå.
 4. Kun styremedlemmer som har deltatt på minst 75 % av styremøtene det aktuelle året har rett til å motta honorar.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart etter generalforsamlingens godkjenning.

8. Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning

Sak fra Judith Birkeland. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

- Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen pålegger styret å fremskaffe eksakt og pålitelig informasjon om hva felleskostnadene -og de enkelte andelseierne sine kostnader blir etter renoveringen innen utgangen av juni 2025.
- Styrets innstilling:**
1. Kostnadene for den enkelte andelshaver, var oppe som tema også under beboermøtet den 12.februar.
 2. Styret mener det har vært informert godt og riktig om felleskostnadene.
 3. Styret deler innsenders frustrasjon over at fremtidige fellesutgifter ikke kan forutsies nøyaktig.
 4. Det har vært presisert at disse er avhengige av det rentenivået som til enhver tid gjelder
 5. Det har også vært presisert på alle møter, og i all informasjon, at de tallene vil har lagt frem er usikre estimater
 6. Styret har og har hatt stor oppmerksomhet på dette, og vår rådgiver i Bonord konsulteres jevnlig om temaet, og har derfor også vært til stede på alle møter om renoveringen, inkludert beboermøtet den 12.2.
 7. Kostnadene til renoveringen er under kontroll og følger det kostnadsbildet som ble vedtatt i EGF i april 2024.
 8. Styret kan likevel ikke pålegges å fremskaffe annen informasjon enn den som er tilgjengelig, gitt det rentenivået som til enhver tid vedtas av Norges Bank.

9. Etterlysning av informasjonen om prosesser rundt Varden Pluss

Sak fra Judith Birkeland. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

- Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å informere alle andelseierne om hele beslutningsgrunnlaget for avstemning i saken om Varden Pluss innen utgangen av mai 2025

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å gjennomføre ekstraordinær GF der det avgjøres om Varden Pluss skal realiseres eller ikke innen utgangen av juni 2025

10. Diverse spørsmål

Innsendt fra Magnar Steinsvik. Spørsmålene er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

Styrets innstilling:

1. Spørsmålet rundt De nye "Roomie"-viftene var grundig belyst under beboermøtet , og styret. har siden da, skriftlig, bedt om dokumentasjon fra COWI på støy og hvilken konsekvens det kan ha at de er gått ut av produksjon.
2. Gelenderhøyden er et resultat av gjeldende regelverk, og styret kan ikke be om eller kreve dette endret. Et lavere rekkverk vil kunne gi bruksnekt.
3. Styret konstaterer et noen reagerer negativt på høyden, men har også mottatt mange innspill om at dette er bra.
4. Styret har ingen grunn til mistillit mot prosjektledelsen fra Bonord. At vi ikke alltid får det som vi vil ser styret ikke som noen grunn til mistillit.
5. Brøytingen ble lagt ut på anbud for vel ett år siden. Kontrakten er på tre år, og styret vil vurdere en eventuell ny anbudsrunde når den tid kommer.
6. Ved skader: Normal prosedyre er å ta en befaring ved sesongslutt og gå gjennom skadene. Dersom noen oppdager skader etter brøytingen, er det viktig at styret informeres. Da kan vi se på det med en gang. Innsenderen har ikke meldt om skader tidligere.
7. Å stoppe prosjektet for ny prosjektering vil styret advare sterkt mot. Det vil sette hele finansieringen i spill, forsinke prosessen og bringe oss på svært usikker grunn.

Årsmelding 2024 for Varden Borettslag

Generelle opplysninger

Varden Borettslag, org.nr.950740124, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 200 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430234. 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. Varden Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr -60,796.966,00
Endring i disponible midler i 2024 er kr 1,508.582,00.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3,974.708,00

I tillegg har boligselskapet kr 59.632,00 inntektsført 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, Sverre Arne Nielsen
Styremedlem, Hans-Pål Brekkås
Styremedlem, Mona Olsen
Styremedlem, Bjarte Aarmo Lund
Styremedlem, Martine Fygle Hjalanger
Varamedlem, Willy Arild Kaspersen
Varamedlem, Pål Kjetil Walle

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor om lag 100 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

RENOVERING

Hovedsaken har vært renoveringen av borettslaget. Dette arbeidet opptar styret på daglig basis. I tillegg har vi etablert ny sittegruppe ved flaggstangen, og en midlertidig lekeplass mellom R-blokka og parkeringsplassen. Den store lekeplassen vil frem til renoveringen er ferdig, være oppstillingsplass for allehånde vinduer, dører etc.

Også området rundt grillhytta var i en heller dårlig forfatning, noe som kom veldig tydelig til syne da den første og sørligste blokk sto ferdig renoverert. Beboere hadde allerede tatt kontakt og bedt om at noe måtte gjøres. Styret aksepterte et tilbud fra NT om å renovere området rundt med nytt gjerde og platt. I tillegg kjøpte vi enn en ny utegrill.

Vi har i perioden arrangert to beboermøter som begge har dreid seg om renoveringsprosjektet. Møtene har vært godt besøkt med mellom 50 og 60 deltakere på hvert møte. Byggeleder, Gudmund Olsen, og rådgiver, Vegard Antonsen har deltatt på begge. Anders Hågensen fra NT entreprenør deltok på ett.

Av vedlikehold har vi også dette året slitt med noen gatelys, men dette problemet løses også gjennom renoveringen. Forøvrig har vi gjort så lite vi kan, men varmtvannstanker må byttes, og en og annen vannlekkasje, fuktinntrengning i leiligheter har vi også hatt dette driftsåret. Noen fuktproblemer får vi ikke løst før våren melder sin ankomst med et forhåpentligvis tørrere vær.

Hard vind og nedbør har også ført til at vann har rent ned luftekanalene fra taket. I de fleste tilfellene løser dette seg når man sørger for at avluftingssystemet går kontinuerlig. Slås det av, vil det danne seg kondens eller rett og slett trenge snø/vann ned som ender på kjøkkenet eller badet. Styret planlegger et prosjekt til våren for å bedre skjermingen av utluftingen på taket.

PARKERING

I løpet av året som har gått har vi også sagt opp avtalen om parkeringskontroll med APCOA og inngått ny avtale med Tromsø Parkering AS. Tromsø Parkering vil håndheve parkeringsbestemmelsene i hele borettslaget.

Varden borettslag har et problem med at andelseiere leier ut leilighetene sine uten at det er søkt styret om tillatelse. I henhold til Lov om borettslag skal det søkes, selv om styret ikke uten en vesentlig grunn kan si nei når forutsetningene for utleie er til stede - at andelseier har bodd i leiligheten de siste 12 månedene minimum. Det har siste året, så langt styret har oversikt over, ikke vært utleie gjennom Airbnb i laget. GF har tidligere vedtatt forbud mot dette, et forbud som fortsatt gjelder.

ØKONOMI

Økonomien i laget er god. Driften er nøktern, men vi tar oss råd til det vi mener er nødvendig for å skape et godt bomiljø. Årets underskudd skyldes at utgiftene til renovering føres på driftsregnskapet, noe som selvsagt gir et stort negativt utslag på regnskapet. Dette vil normalisere seg når prosjektet er ferdig og byggelånet omgjort til et vanlig pantelån. Grendehuset leies ut jevnlig, og genererer noen inntekter. El-billading tar seg også opp, men overskuddet fra denne er ikke så stort når vi trekker fra kostnader til strøm, nettleie og vedlikehold. To ladere er skiftet dette året, men dog uten at borettslaget ble påført kostnader.

MOTORVARMERE/GARASJEANLEGG

Motorvarmeranlegget har sett sine beste dager, det samme har garasjeanlegget, og dersom det ikke blir bygging av nye leiligheter (Varden Pluss), vil renovering av disse to faktorene trenge seg på i nær fremtid. Styret regner med at vi kan legge Varden Pluss frem for beboermøte og Ekstraordinær GF i inneværende år.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

1. Reoveringsprosjektet
 1. Dette vil ta mye av styrets tid, men går så langt som planlagt både med hensyn til tid og økonomi.
2. Sikre ventilasjonssystemet mot vær, vind og vanninntrengning
 1. Som nevnt tidligere er det stadig flere som plages med at vann drives inn

gjennom ventilasjonssystemet. Å skjerme dette mot vann, sne og stadig mer ekstremt vær vil være en viktig oppgave.

3. Renovere tak Blokk N (?) Nr. 11 - 21
 1. Flere leiligheter i denne blokka har fuktplager i taket, og svært mange forsøk på å få det tett har vært mislykket. Det mest sannsynlige scenariet er at hele taket må totalrenoveres.
4. Forprosjekt renovering garasje og motorvarmere
 1. Garasjen og motorvarmeranlegget har sett sine beste dager. Motorvarmeranlegget (boksene som står på alle parkeringsplasser) tilfredsstiller heller ikke lovens krav om at alle med fast P-plass skal kunne etablere en egen el-billader. Det avdekkes jordingsfeil i anlegget hver gang vi må tilkalle elektriker, og det blir stadig dyrere å vedlikeholde.
5. Legge frem Varden Pluss for beboermøte og ekstraordinær GF til endelig beslutning.
 1. Det er nå vel to år siden kommunestyret godkjente reguleringsplanen for Varden Pluss med 139 nye leiligheter fordelt på to høyblokker på 14 og 10 etasjer samt en lavblokk på fire etasjer. Mange nye beboere har kommet til siden da, og styret vil informere grundig om prosjektet slik at alle som vil kan få satt seg inn i det og få sagt sin mening. Det må også nevnes at renoveringen av garasjeanlegg og motorvarmere utgår dersom borettslaget vedtar å si ja til Varden pluss. En stor utgift som i sær vil berøre andelshaverne med innendørs garasjeplass.
6. Ut over dette handler styrets planer for det neste året om vanlig vedlikehold, arrangere dugnader, informasjon og beboermøter vedr. renoveringen, og det ellers rører seg i laget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	16 011 568	15 998 293	15 067 724	17 074 166
Andre driftsinntekter	2	204 541	165 000	204 188	165 000
Sum inntekter		16 216 109	16 163 293	15 271 912	17 239 166
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	175 154	128 565	117 397	163 350
Styrehonorar	4	695 000	600 000	600 000	600 000
Revisjonshonorar	5	17 648	15 000	21 410	22 000
Forretningsførerhonorar		376 022	375 000	358 116	394 000
Konsulenttjenester	6	2 850 302	15 000	11 720 442	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	65 455 432	95 000	24 929 849	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	57 832	40 000	59 926	5 000
Annet vedlikehold	9	2 299 284	1 135 000	1 363 090	1 300 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	223 087	200 000	188 893	209 500
Kostnader TV/Internett		573 600	573 600	609 528	573 600
Forsikringsskader	11	14 000	0	60 000	0
Forsikring	12	677 004	665 000	627 107	741 000
Kontingenter		80 100	80 000	80 100	80 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 145 452	3 205 000	3 070 980	3 250 000
Energi og brensel	14	140 516	125 000	136 361	140 000
Andre driftskostnader	15	210 445	214 000	221 245	209 000
Avskrivninger	20, 21	22 197	22 197	50 397	22 197
Sum kostnader		77 013 076	7 488 362	44 214 840	7 934 647
Driftsresultat		-60 796 966	8 674 931	-28 942 928	9 304 519
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	441 811	20 000	193 162	300 000
Finanskostnader	17	7 019 272	3 317 716	3 476 497	3 202 649
Resultat finansposter		-6 577 461	-3 297 716	-3 283 335	-2 902 649
Ordinært resultat før skatt		-67 374 427	5 377 215	-32 226 263	6 401 870
Årets resultat		-67 374 427	5 377 215	-32 226 263	6 401 870
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-67 374 427	0	-32 226 263	0
Sum disponeringer		-67 374 427	0	-32 226 263	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 466 526	2 466 526	3 201 663	3 974 708
Periodens resultat		-67 374 427	5 377 215	-32 226 263	6 401 870
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		22 197	22 197	50 397	22 197
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	7 028 569	0
Avdrag på lån		-651 570	-1 930 452	-2 329 520	-2 075 079
Opptak av lån		69 514 016	0	22 659 018	0
Innskudd øremerkede midler		-2 034	0	-57 598	0
Uttak øremerkede midler		0	0	4 140 262	0
Endring i disponible midler		1 508 182	3 468 960	-735 137	4 348 988
Sum disponible midler		3 974 708	5 935 486	2 466 526	8 323 696

Balanse desember 2024 Varden Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 26	115 153 467	115 153 467
Tomter	19, 26	7 565 755	7 565 755
Andre driftsmidler	21	133 182	155 379
Sum varige anleggsmidler		122 852 404	122 874 601
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	22	3 500	3 500
Øremerkede bankinnskudd	23	59 632	57 598
Sum finansielle anleggsmidler		63 132	61 098
Sum anleggsmidler		122 915 537	122 935 699
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		5 678	17 772
Forskuddsfakturerte kostnader		780 521	739 003
Fordring finansieringsforetak		23 464	513
Sum fordringer		809 663	757 288
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		12 242 170	15 018 787
Innestående på skattetrekkskonto		5 450	2 380
Sum bankinnskudd og kontanter		12 247 620	15 021 167
Sum omløpsmidler		13 057 284	15 778 454
SUM EIENDELER		135 972 820	138 714 154

Balanse desember 2024 Varden Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		-8 764 405	23 461 858
Årets endringer i egenkapital		-67 374 427	-32 226 263
Sum egenkapital 31.12	24	-76 118 832	-8 744 405
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	26, 27	58 356 126	58 987 615
Byggelån	26, 27	92 152 953	22 659 018
Borettsinnskudd	25, 26	52 500 000	52 500 000
Sum langsiktig gjeld		203 009 079	134 146 632
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 348	18 285
Leverandørgjeld		8 345 982	12 593 555
Skyldig off. myndigheter		8 354	3 271
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 749	4 272
Påløpte renter		441 838	449 601
Påløpte avdrag	26, 27	251 303	242 943
Sum kortsiktig gjeld		9 082 574	13 311 927
Sum gjeld		212 091 653	147 458 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 972 820	138 714 154

31.12.24
Varden Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Svenn Arne Nielsen
Styreleder

Martine Fygle Hjallanger
Styremedlem

Bjarte Aarmo Lund
Styremedlem

Hans-Pål Brekkås
Styremedlem

Mona Olsen
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	9 670 992	9 670 605	8 985 360	10 661 838
Garasjeleie	205 800	205 800	205 800	210 000
Parkeringsleie	70 000	57 120	81 500	108 000
Renter lån	3 317 808	3 317 716	2 957 328	3 202 649
TV - Internett	573 600	573 600	621 600	573 600
Inntekter dugnad	240 000	240 000	240 000	240 000
Avdrag lån	1 930 368	1 930 452	1 973 136	2 075 079
Innbetalt strøm for lading hybridbil	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum	16 011 568	15 998 293	15 067 724	17 074 166

Borettslaget består av 200 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	7 600	10 000	12 900	10 000
Brøyterefusjon	139 419	105 000	136 819	105 000
Inntekter elbillading fra Charge 365	57 522	50 000	53 719	50 000
Andre inntekter	0	0	750	0
Sum	204 541	165 000	204 188	165 000

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	56 245	35 000	35 600	50 000
Påløpte feriepenger	6 749	4 200	4 272	6 000
Andre honorarer	48 450	35 000	25 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	63 176	54 365	52 188	57 350
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	533	0	337	0
Sum	175 154	128 565	117 397	163 350

Borettslaget har ingen faste ansatte, vaktmesterarbeid utføres av Habil Forvaltning AS.

Lønn er utbetalt for innleid sommerhjelp på timebasis samt enkelttimer for vask av grendehuset.

Andre honorarer er kr 21 000 til utleieansvarlig for grendehus og kr 15 000 til representant i Stakkevollan Vel. Leder for valgkomité har fått 2 500 kr og resterende kr 9 950 er til for design av nummer og fasadeskilt.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	695 000	600 000	600 000	600 000
Sum	695 000	600 000	600 000	600 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Kr 95 000 er styrehonorar i forbindelse med prosjekt.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	17 648	15 000	21 410	22 000
Sum	17 648	15 000	21 410	22 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttenester og inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	240 000	0	172 000	0
Honorar for juridisk rådgivning	5 286	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	2 605 016	15 000	11 548 442	15 000
Sum	2 850 302	15 000	11 720 442	25 000

Økonomisk rådgivning: kostnader tilhørende prosjekt renovering.

Teknisk rådgivning:

kr 12 110 gjelder Bevar-HMS årlig oppdatering og lisens levert av Bonord.

kr 1 688,- er honorar ved søknad på brøyterefusjon,

Øvrige kostnader gjelder byggeledelse, rådgivning og HMS-oppfølgning av prosjekt fra Bonord og Cowi.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	64 916 725	50 000	24 540 596	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	302 496	35 000	148 730	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	126 544	0	27 045	50 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	109 668	10 000	213 479	50 000
Sum	65 455 432	95 000	24 929 849	200 000

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	1 176	0	10 435	2 500
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	56 656	40 000	49 491	2 500
Sum	57 832	40 000	59 926	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
Vaktmestertjenester	640 739	600 000	660 534	700 000
Renhold	0	0	2 792	0
Sommer- og vintervedlikehold	642 836	385 000	507 152	400 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 646	0	12 684	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	616 440	0	9 058	50 000
Annet vedlikehold	395 624	150 000	170 870	150 000
Sum	2 299 284	1 135 000	1 363 090	1 300 000

Annet vedlikehold er utbetaling av dugnadspenger til beboerne kr 84 000, avfallstømming kr 114 982 (avfallstømming også utenom dugnader), skiltplan fra Curo Nord kr 105 625, resterende er gjelder diverse dugnadsmat og blomster.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	71 194	55 000	53 411	55 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	2 047	0	0	2 500
Drifts- og serviceavtale vakthold	138 760	135 000	126 046	140 000
Diverse serviceavtaler	11 086	10 000	9 436	12 000
Sum	223 087	200 000	188 893	209 500

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	14 000	0	60 000	0
Sum	14 000	0	60 000	0

Borettslaget har hatt 1 forsikringsskade med egenandel à 10 000 kr og betalt 2 egenandeler à 2 000 kr til Anticimex.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	661 006	650 000	612 046	725 000
Premie sikringsfond felleskostnader	15 998	15 000	15 061	16 000
Sum	677 004	665 000	627 107	741 000

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 543 081	2 605 000	2 473 547	2 650 000
Eiendoms- og festeavgift	602 371	600 000	597 433	600 000
Sum	3 145 452	3 205 000	3 070 980	3 250 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	140 516	125 000	136 361	140 000
Sum	140 516	125 000	136 361	140 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	37 553	32 000	30 922	32 000
Verktøy	9 743	5 000	13 368	10 000
Inventar	50 878	45 000	0	30 000
Driftsmateriale	41 505	5 000	1 820	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	13 163	15 000	9 425	15 000
Kontorrekvisita	3 290	15 000	32 095	5 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	20 584	12 000	12 142	22 000
Drivstoff	4 298	2 000	3 534	4 000
Styrekostnader	5 257	12 000	14 523	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 174	5 000	27 119	5 000
Bank og kortgebyrer	4 585	6 000	30 203	6 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 750	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	9 251	5 000	5 577	25 000
Andre driftskostnader	4 416	50 000	37 517	25 000
Sum	210 445	214 000	221 245	209 000

Annen leiekostnad er leie av kopimaskin.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	441 811	20 000	193 162	300 000
Sum	441 811	20 000	193 162	300 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	7 019 272	3 317 716	3 474 680	3 202 649
Andre rentekostnader	0	0	106	0
Annen finanskostnad	0	0	1 711	0
Sum	7 019 272	3 317 716	3 476 497	3 202 649

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Renovering 2001	Fiber	Driftsbygning med garasje	Grendehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Anskaffelsesår :	1983	2001	2007	2016	2017
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 19 - Tomt

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 565 755
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 565 755
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 565 755
Anskaffelsesår :	1982
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 492

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Redskapsboder	Elbil-lading	Ipad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 055	33 000	183 789	88 389
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	2008	2018	2020
Antatt levetid i år :	10	10	5	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 049	221 970
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 049	221 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 049	88 788
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	133 182
Årets avskrivninger :	0	22 197
Anskaffelsesår :	2007	2020
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	1	3 500	3 500
Sum aksjer og andeler			3 500

1 aksje i Soldagen Barnehage. Ingen verdijustering.

Note 23 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	57 598	4 140 262
Innskudd	2 034	57 598
Uttak	0	-4 140 262
Sum	59 632	57 598

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 24 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	20 000	20 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-8 764 405	23 461 858
Årets endringer i egenkapital	-67 374 427	-32 226 263
Sum egenkapital pr. 31.12.	-76 118 832	-8 744 405

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, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 25 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd 1983	52 500 000	52 500 000
Sum	52 500 000	52 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 26 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	203 260 382	134 389 575
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	122 719 222	122 719 222

Note 27 - 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:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Byggelån til renovering	Renovering terrasser, etablering elbillading og refinansiering	
Lånenummer:	64200847529	67143454245	67143021298
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018	2007
Rentesats:	5.18 %	5.60 %	6.07 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Rentebyttavtale til 15.05.2034
Beregnet innfridd:	05.02.2025	15.11.2048	15.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	185 000 000	42 270 000	35 720 000
Lånesaldo 01.01:	22 659 018	36 271 068	22 959 490
Avdrag i perioden:	20 081	0	623 128
Opptak i perioden:	69 514 017	0	0
Lånesaldo 31.12:	92 152 953	36 271 068	22 336 361
Saldo 5 år frem i tid:	99 522 145	32 278 156	15 134 541

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 64200847529	7	551 488	3 860 416
	13	542 670	7 054 710
	17	516 215	8 775 655
	11	507 396	5 581 356
	17	495 051	8 415 867
	83	459 777	38 161 491
	12	417 585	5 011 020
	40	382 311	15 292 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143021298	7	133 672	935 704
	13	131 534	1 709 942
	17	125 122	2 127 074
	11	122 985	1 352 835
	17	119 992	2 039 864

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	83	111 442	9 249 686
	12	101 216	1 214 592
	40	92 666	3 706 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143454245	7	217 064	1 519 448
	13	213 593	2 776 709
	17	203 180	3 454 060
	11	199 709	2 196 799
	17	194 850	3 312 450
	83	180 967	15 020 261
	12	164 360	1 972 320
	40	150 476	6 019 040

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 67143021298 har første avdrag 15.02.2025 med kr 325 167

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
7	133 672	649
13	131 534	638
17	125 122	607
11	122 985	597
17	119 992	582
83	111 442	541
12	101 216	491
40	92 666	450

Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Varden Borettslag

Styreleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Bjarte Aarmo Lund (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Hans-Pål Brekkås (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Martine Fygle Hjallanger (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Mona Olsen (sign.)	19.02.2025

Til generalforsamlingen i Varden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden 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, 28. februar 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

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-28 11:01:34 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.

Til styre Varden Borettslag
v/ Svenn A. Nielsen

Innstilling til nytt styre for 2025/26

Valgkomitén har bestått av Christian Breines, Obi Obiajulu og Heidi Hansen.

Vi har hatt flere fysiske møtet og kommunisert digitalt. Vi var også en kveld tilgjengelig på grendehuset for de som ønsket kontakt med oss.

Som i 2024 har vi publisert et info.skriv på hjemmeside til Varden borettslag, borettslagets FB side og den privat administrerte FB siden for borettslaget. Info.skrivet ble også lagt ut i postkassene. Vi ønsket å nå ut til alle beboerne for å få kandidater som var interessert i å stille til valg.

Har vært få henvendelser og liten interesse for å stille til valg.

De som stiller til gjenvalg har vi vært i kontakt med og de har alle vært positiv til videre arbeid i styret for Varden Borettslag.

Innstilling:

Styreleder	Svenn A. Nilsen	På valg	Velges for 2 år	Gjenvalg
Nestleder	Martine Fygle	Ikke på valg		
Styremedlem	Mona Olsen	Ikke på valg		
Styremedlem	Bjarte Aarmo Lund	På valg	Velges for 2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Hans Pål Brekkås	På valg	Velges for 2 år	Gjenvalg
Vara	Willy Kaspersen	På valg	Velges for 1 år	Gjenvalg
Vara	Obi Obiajulu		Velges for 1 år	
Representant i Stakkevollan Velforening	Mona Lind Nilsen	På valg	Velges for 1 år	Gjenvalg
Deltager til Bonords GF (1 representant)	Christian Breines	På valg	Velges for 1 år	Gjenvalg

Mvh
Valgkomitén ved
Christian Breines
Obi Obiajulu
Heidi Hansen

Forslag til sak til behandling i Generalforsamling Varden borettslag 12.03.2025

Sak til behandling gjelder endelig beslutningsgrunnlag Varden Pluss: Som innledning til sak til behandling har prosjektet nå pågått i et drøyt tiår, helt siden ekstraordinær generalforsamling i 2014 ga styret mandat til å arbeide fram en godkjent reguleringsplan på inntil 200 leiligheter - en reguleringsplan som via informasjon fra styret publisert 10.05.2021 fikk `ja` i kommunestyret 28. april 2021, og som i henhold til videre informasjon fra styret 2021-2023 nå gjelder 139 leiligheter. Det er nå etter godkjent reguleringsplan ikke helt tydelig hva som er styrets mandat i det videre vedr. prosjektet, og dette er som konkret sak ikke behandlet i generalforsamlingen. Følgelig vil det kunne hevdes at pågående og videre innsats, engasjement og evt. forpliktelser i prosjektet således må antas å mangle legitim forankring via vedtak i generalforsamlingen

Det er et inntrykk at prosessen nok ikke har vært ført med den åpenhet og tilstrekkelige informasjonsformidling nødvendig for å unngå at andelseiere fortsatt skal sitte med høyst legitime og sentrale spørsmål omkring prosjektet og prosessen, og de senere års mange spørsmål og kontinuerlige diskusjoner innad i laget rundt forhold som sprikende uttalelser om gevinster opp mot 100-200-millionersklassen, skatteforpliktelser, risiko, salg av eiendom og reguleringsplan kontra utvidelse av antall andeler, antall parkeringsplasser, manglende konkretisering av påløpte utviklingskostnader og uklarheter om det reelle kostnadsbildet, juridiske komplikasjoner, osv. kan stå som noenlunde bevisføring på at prosessen kunne vært fortløpende bedre opplyst. Så er det riktignok slik at også spørsmål og innvendinger fra andelseiere de siste år omkring nevnte og øvrige forhold delvis har fått fram avklaringer rundt noen av forholdene nevnt, men det er et gjengs inntrykk via både muntlig omtale og skriftlige formuleringer i ulike sammenhenger at mange av borettslagets andelseiere fortsatt ikke helt har forstått prosjektet. Generalforsamlingen minnes også her om at mye av den sentrale informasjonen omkring prosjektet mange eventuelt baserer sin individuelle innstilling til prosjektet på, så langt kommer fra rent muntlige uttalelser og lovnader fra borettslagets styrerepresentanter selv via formelle og uformelle møter - dette til forskjell fra eksempelvis et videreformidlet skriftlig tilbud fra Bonord eller andre, som udiskutabelt konkretiserer de praktiske og økonomiske forpliktelser som påligger den aktør som eventuelt gis utbyggingsrett iht. reguleringsplanens bestemmelser. Det har hele tiden og ved gjentatte anledninger vært forsikret om at risikoen for borettslaget skal være null, eller «Ingen» som senest formulert under punktet «Risiko/økonomi» via informasjonsskriv publisert 28.10.2022.

Som videre aktuell erfaringsbasert parallell til dette, får renoveringsprosjektet stå som nyttig lærdom som motivasjon for evt. oppslutning til vedtak i denne sak: mange andelseiere har ikke kunnet forutse praktiske forhold omkring utførelsen eller vært kjent med hvilken arbeidsbeskrivelse som har vært sendt ut i anbudskonkurransen, hvilket medførte at et urettmessig antall gode spørsmål blir stilt altfor sent i prosessen – **etter** at styret har valgt entreprenør, kontrakten er underskrevet, og de praktiske sider av arbeidene igangsatt. Dette skaper unødvendig uro, og er noe vi som borettslag bør ta lærdom av. Det er heller ikke urimelig – tvert om, og noe som er påpekt tidligere – at de av borettslagets andelseiere som måtte ønske det av rent informasjonsbehov får innsyn i kontraktsdokumentene på et prosjekt opp mot 180 millioner kroner, noe som med forbehold om at fullgod oversikt over dette medfører riktighet fortsatt ikke er innvilget, tilgjengeliggjort eller presentert. Undertegnede følger følgende forslag til vedtak begrunnes oppsummert her med nødvendig informasjonsbehov, intensjon om full

åpenhet i den videre prosess, at generalforsamlingen oppfordres til å fatte de nødvendige vedtak for å sikre at de ulike deler av prosjektet Varden pluss vil kunne gjennomføres i den antatt beste rekkefølgen med omforent legitimitet, samt at det endelige beslutningsgrunnlaget presenteres for at borettslagets andelseiere i god tid før avstemming. Dette for at alle andelseiere skal gis muligheten til å tilegne seg og kunne sitte med fullstendig informasjon – og intet mindre – som grunnlag for å stemme *for* eller *mot* videre skjebne for Varden Pluss. Når endelig beslutningsgrunnlag så en gang foreligger presentert, må det gis tid til spørsmål omkring prosjektet, spørsmål som kan få sine tilfredsstillende svar *i god tid* før det evt. innkalles til avstemming via ekstraordinær generalforsamling. For å videre unngå diskusjon om definisjonsretten på et *fullstendig beslutningsgrunnlag*, må generalforsamlingen gjerne vurdere aktualiteten i om dette bør/kan fremmes som en egen sak i forkant av avstemmingen - der det presenterte beslutningsgrunnlaget stemmes tilfredsstillende eller ikke.

Innsender av forslaget presiserer med referanse til innledningen og alle spørsmål og eventuelle tvil omkring det gjeldende mandat som grunnlag for den videre innsats i Varden Pluss, at dette skriv og forslag ikke må betraktes som noen realitetsdrøftelse/anerkjennelse av disse eventuelle pågående og fortsatte arbeider med prosjektet Varden Pluss - men forholder seg til styrets egen informasjon om en ukjent intensjonsavtale med Bonord via innkalling til generalforsamling 26.02.2024 og informasjon om at denne avtalen egentlig skulle presenteres i løpet av 2024.

På bakgrunn av nevnte redegjørelser er innsenders formulerte forslag til vedtak følgende:

1: Generalforsamlingen fatter vedtak om at de aktuelle av enten nåværende eller framtidige styresammensetninger pålegges en forpliktelse til å i god tid presentere og tilgjengeliggjøre et fullstendig og uttømmende beslutningsgrunnlag i tråd med forannevnte begrunnelser om intensjoner - inklusive det faktiske uredigerte tilbud med både økonomiske og øvrige juridiske forpliktelser fra tilbyder - for prosjektet Varden Pluss for alle borettslagets andelseiere.

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om innhenting av styrets formelt presenterte kvalitetssikring av beslutningsgrunnlaget via forsikringer om at det ikke foreligger hverken dokumenter, tidligere avtaler eller øvrige relevante momenter som ikke er presentert i dette fullstendige beslutningsgrunnlaget, dette med begrunnelse om at et slikt vedtak antas både vil sikre nye og gamle andelseiere fullstendig og oppdatert informasjon om prosjektet som beslutnings- og spørsmålsgrunnlag til rett tid i prosessen. Dette med videre begrunnelse også for å muliggjøre en realisert intensjon om at et slikt fullstendig beslutningsgrunnlag - i tillegg til å eliminere andelseieres behov for å sette seg inn i den lange og omfattende forutgående prosess - også vil kunne utgjøre borettslagets faktiske beste interesse som videre styringsdokument og legitim oppsummering av prosessen så langt. Arbeidet og terskelen for nye styresammensetninger som eventuelt senere trer inn i prosessen/prosjektet antas som avsluttende følge da både enklere og mer oversiktlig for de framtidige styrerepresentanter det måtte bli aktuelt for.

Innsender Christian Breines, Varden borettslag

19.02.2025

Styrets svar til sak 5

To veier:

Med Varden pluss

1. Styret vil videre konkretisere dette, og vil sørge for følgende legges frem for andelshaverne:
 - a. Reguleringsplanen i sin helhet
 - b. Intensjonsavtalen inngått med Bonord
 - c. Økonomi:
 - i. Hva skal Bonord betale
 - ii. Hvordan vil dette påvirke husleien for hver enkelt andelshaver
2. Risikovurdering
 - a. Påtar Varden borettslag seg økonomisk risiko, og i så fall hvilke
3. Organisering av det som eventuelt blir "nye" Varden borettslag
 - a. Skal det være to borettslag, eller ett?
 - b. Hvordan vil de løpende utgifter fordeles mellom gammelt og nytt
4. Parkeringsanlegget
 - a. Organisering – skal parkeringen for de "gamle" beboerne være gratis
 - b. Skal P-anlegget organiseres som eget selskap?
5. Skal leilighetene i Varden Pluss selges med eller uten P-plass
6. Skal leien for innendørs parkeringsplass være den samme for nye og gamle beboere
7. Sykkelparkering (rekkefølgekrav)
8. Rekkefølgekrav
9. Utleiebiler (el-biler)
10. Utleie sykler (el-sykler)

Uten Varden pluss

1. Det nåværende P-anleggets tilstand
 - a. Eventuelle kostnader ved renovering
 - b. Motorvarmeranleggets tilstand (boksene utendørs)
 - c. Eventuelle kostnader ved renovering
2. Lovkrav til el-billading - og kostnader ved å oppgradere både innendørs og utendørs p-plasser til dagens krav.

Forslag 2 til sak til behandling i Generalforsamling Varden borettslag 12.03.2025

Sak til behandling gjelder Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale med Bonord via «Innkalling til ordinær generalforsamling i Varden borettslag», datert 26.02.2024, herunder *Styrets planer for 2024*:

Forslag til sak til behandling vil her se bort fra de spørsmål og uklarheter omkring mandat fra GF for videre arbeider med prosjektet Varden Pluss, og fokusere på informasjon om intensjonsavtalen med Bonord. Borettslagets andelseiere har i forkant ikke vært kjent med planene om å inngå en slik intensjonsavtale med Bonord, og dette er som sak ikke behandlet i generalforsamlingen. Med forbehold om at rett forståelse av det presenterte sentrale moment av denne intensjonsavtalen via det lille den er omtalt, forstår man det oppsummert slik at Bonord arbeider videre med å utvikle reguleringsplanen på egen regning – men med forbehold «av generalforsamlingens godkjenning». (ref. nevnte skriv innledningsvis). Med videre forutsetninger om at intensjonsavtalen er riktig oppfattet, er det altså slik avtalt at Varden borettslag løper en risiko om å eventuelt måtte dekke disse videre utviklingskostnader via intensjonsavtalen dersom generalforsamlingen skulle stemme `nei` til prosjektet Varden Pluss. Det må gjøres snarlige vurderinger om dette er akseptabelt eller lovlig.

Via årsregnskapet for 2023 er borettslaget belastet hele 11.732.542 kr (knappe 12 millioner kroner) for konsulenttjenester hvor blant annet millionbeløp i størrelsesorden 2,5 , 3,6 og 4,6 millioner også med delvis referanse til renoveringen er kontert som «mulighetsstudier», «forprosjekt» og «konsulentkostnader»: Nå kan man antakeligvis ikke anta eller forvente at forretningsfører og konsulenter er instruert om å fakturere sine tjenester med referanse til borettslagets interne navn på prosjektet «Varden Pluss», men kort oppsummert er det av uante årsaker svært utfordrende å få oversikt over hva prosjektet Varden Pluss faktisk har kostet borettslaget i det drøye tiåret det har pågått. Med referanse til kun konsulenthonorarer i regnskapet for 2023 som omtales nå, levnes man da kun til videre spekulasjoner omkring det reelle kostnadsbildet av prosjektet. Bonords mange roller i borettslaget – forvaltningsselskap/forretningsfører, byggeledelse og nå videreutvikler av reguleringsplanen – kan kanskje antas å ikke gjøre det noe enklere for andre enn direkte involverte å få en fullgod oversikt over hvilke konsulentroller det fortløpende faktureres fra. Med referanse til styrets mandat fra 2014 i arbeidene fram mot en reguleringsplan i 2021 forstår man at borettslaget selv ikke kan utarbeide et tilbud som beslutningsgrunnlag for en ekstraordinær generalforsamling, men det må nå settes en klar grense for hvilke kostnader som skal fortsette å påløpe borettslaget for dette prosjektet. Det oppfattes videre urovekkende at Bonord som profesjonell part – og som vi andelseiere er medlemmer av – tenker at de er i posisjon til å ta noe forbehold om at vi som borettslag skal måtte betale for ytterligere konsulentbistand i det andelseiere i uvitenhet kan ha grunn til å anta kan bli i millionklassen, vel vitende om at de ikke har anledning til å hevde et slik

forbehold uten legitim forankring via vedtak i generalforsamlingen. I alle andre tilfeller der spørsmål eller kritiske innvendinger kommer i etterkant av vedtak i generalforsamling, opplever tilhørere typisk at både borettslagsrepresentanter og konsulenter fra Bonord eller andre trekker på skuldrene og uttaler «viser til vedtak i GF» - slik at det da framstår høyst underlig at det ikke stilles samme krav til legitimt formalitetsgrunnlag når antatt strategisk forretningsinteresse plutselig ser ut til å trumfe lov- og rettmessighet i prosessen. Bonord stiller tvert om med suverent og uovertruffent erfaringsgrunnlag og kompetanse med eiendomsutvikling via mange tiår med boligbygging for titusenvis av medlemmer, og at de ikke skal kunne tilbudsprise en ferdig reguleringsplan der de selv har vært sentralt involvert og bidratt mot betaling fram mot godkjent reguleringsplan i 2021 - uten å ta forbehold om å kunne skyve ytterligere økonomisk risiko på Varden borettslag – må antas å være hverken etisk forsvarlig, troverdig, riktig eller verdig den forretningspraksis vi kan forvente fra organisasjonen.

Generalforsamlingen bør vise til manglende vedtak omkring disse forhold og fatte vedtak som i tråd med tidligere lovnader sikrer at siste kroner allerede er betalt for Varden Pluss uten at eventuelle øvrige eller senere vedtak legitimerer dette, og sikrer at generalforsamlingen i borettslaget står fritt til å både stemme både `ja` eller `nei` til Varden Pluss helt uten risiko for at ytterligere økonomiske forpliktelser i utviklingskostnader fra konsulentarbeid kan påløpe eller gjøres gjeldende. Risikoen i prosjektet er som uttalt flere ganger lik null, men realitetene antas dog å være at fortsatte påløpte kostnader utgjør en kontinuerlig og stadig større risiko for borettslagets økonomi og soliditet. Fra godkjent reguleringsplan og endt mandat nå 3-4 år tilbake, tikker imidlertid fortsatt tiden og i verste fall også taksameteret, og at det fortsatt skal foreligge en intensjonsavtale med for andelseierne ukjent innhold kan ikke ansees annet enn uholdbart på dette tidspunkt i prosessen.

På bakgrunn av nevnte redegjørelser er innsenders formulerte forslag til vedtak følgende:

1: Generalforsamlingen fatter vedtak som pålegger nåværende styresammensetning om å uten ugrunnet opphold presentere intensjonsavtalen i dens helhet for alle borettslagets andelseiere.

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om eventuelle forbehold eller formulert økonomisk risiko i den ukjente intensjonsavtalen i tråd med nevnte forståelse av den ukjente avtalen med loven i hånd vil avvises på bakgrunn av manglende vedtak fra Generalforsamling. Borettslaget står fritt til å stemme både `ja` og `nei` til Varden Pluss helt uten økonomisk risiko.

Innsender Christian Breines, Varden borettslag

19.02.2025

Sak til Varden GF 2025.

Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

For å sikre åpenhet og tillit mellom styret og beboerne, er det avgjørende med tydelig informasjon om styrets ansvarsområder og honorarer. Dette bidrar til økt forståelse av styrets arbeid og de ressursene som kreves for å ivareta borettslagets drift og utvikling.

Styrets arbeidsmengde varierer gjennom året avhengig av sesong og pågående prosjekter. For å kompensere for den tiden og det ansvaret som følger med styrearbeidet, mottar styremedlemmene honorar. Honorarets størrelse fastsettes av generalforsamlingen og kan variere basert på rolle og arbeidsmengde.

Ved fastsettelse av styrehonorar må det tas hensyn til det som er nevnt over angående roller, ansvar og arbeidsmengde. Det vil også være naturlig å innhente informasjon fra andre borettslag på Stakkevollan vi kan sammenligne oss med hva de har lagt seg på i styrehonorar.

Styret i andre borettslag som Brattbakken disponerer en honorarpott på 300 000 kr (2024) og Knausen på 320 000 kr (2024). Knausen har i tillegg kr. 50.000 i forbindelse med renoveringen som fordeles på styremedlemmene. Styret i Varden borettslag får over 600 000 kr. Det påminnes om at styret i fjor fikk innvilget ytterligere 200 000 kroner, i tillegg til potten på 600 000 kroner – som allerede er det dobbelte av hva Brattbakken og Knausen mottar. Brattbakken/Knausen er også i gang med renovering og befinner seg i samme prosess. Det foreslås en gjennomgang av styrehonoraret.

Vedtaksforslag

For å sikre transparens og åpenhet i borettslaget vedtar generalforsamlingen følgende:

1. Styret skal årlig utarbeide og publisere en oversikt over styremedlemmenes ansvarsområder og honorarer for inneværende år. Denne informasjonen skal være tilgjengelig for alle beboere.
2. Eventuelle endringer i honorarer skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de trer i kraft.
3. Styret skal innhente informasjon om honorarer fra sammenlignbare borettslag i Stakkevollan for å sikre et rimelig og rettferdig lønnsnivå.
4. Kun styremedlemmer som har deltatt på minst 75 % av styremøtene det aktuelle året har rett til å motta honorar.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart etter generalforsamlingens godkjenning.

Hilsen

Obiajulu Odu (Varden 174) og Heidi Hansen (Varden 144)

Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning.

I informasjonsskriv "Vi nærmer oss" fra styret før informasjonsmøtet 28.3.23 på SAS-hotellet står det "Når vi har vedtatt renoveringsprosjektet, vil vi også vite eksakt hva kostnadene blir for hver enkelt- hva de månedlige kostnadene vil bli etter renoveringen."

På informasjonsmøtet om renoveringen i borettslaget 28.3.23 fikk vi informasjon om gjennomføring, innhold og økonomi i prosjektet.

På ekstraordinær GF 27.4.23 ble en tabell over forventede felleskostnader presentert. Der står det at forventet kostnadsøkning ville bli fra 1821 - 2450, alt etter størrelse på andelene.

Undertegnede har på bakgrunn av denne informasjonen trodd at felleskostnadene ville bli slik som presentert i tabellen nevnt ovenfor.

Overraskelsen var stor da undertegnede fikk vite at felleskostnadene blir betydelig høyere enn det vi tidligere er informert om. (informasjon om prisøkningen ble gitt til beboerne som var til stede på beboermøtet den 12.2.25). Dette har gitt undertegnede grunn til uro. Får vi om 1/2-1 år informasjon om ytterligere prisøkning? Hva vil de endelige kostnadene bli for den enkelte etter slutført renovering?

I innkallingspapirene til Generalforsamling 2023 står det at " Styret har inngått avtale med NT entreprenør som utførende selskap til en total pris på 185 mill."

Når det brukes begreper som "eksakt" og "total pris", forstår undertegnede det som at det omtalte er sikkert og pålitelig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å fremskaffe eksakt og pålitelig informasjon om hva felleskostnadene -og de enkelte andelseierne sine kostnader blir etter renoveringen innen utgangen av juni 2025.

Judith Birkeland

Varden 50

Etterlysning av informasjon om prosessen rundt Varden Pluss samt ekstraordinær GF som skulle vært avholdt i 2024.

I årsmeldingen til Varden Borettslag 2023 står det under “Styrets planer i 2024” at Varden Pluss “vil bli lagt frem på ekstraordinær GF i løpet av året,....”

Det har gitt grunn til uro at dette ikke er blitt gjort. Undertegnede etterlyser begrunnelse for hvorfor den bebudede ekstraordinære GF er blitt utsatt. Dersom prosjektet Varden Pluss ikke er skrinlagt, bør det snarest mulig avholdes ekstraordinær GF, slik at beboerne i laget får en avklaring i denne saken.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å informere alle andelseierne om hele beslutningsgrunnlaget for avstemning i saken om Varden Pluss innen utgangen av mai 2025

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å gjennomføre ekstraordinær GF der det avgjøres om Varden Pluss skal realiseres eller ikke innen utgangen av juni 2025

Judith Birkeland

Varden 50

Sak til GF

Noen spm som ønskes besvart utfyllende på møtet:

- Roomie ventilatorer er gått ut av produksjon allerede. Ennå gjenstår det å montere mange. Fikk opplyst at den nye modellen ble for lang til være vegger. Det stemmer jo ikke.
- rekkverk på sjøsiden har vokst i høyden for hver utbedring. Etter at vi flyttet hit for 10 år siden er høyden økt med minst 250 mm. Hva tenker styret utover standardsvaret: det står i TEK,n?
- den såkalte tilleggsisoleringen på balkongdekket som ble utført for 3-4 år siden skulle redusere varmetap fra 3 roms leiligheter. Vi opplever varmegjennomgang på linje med tidligere. Dette merker vi ved at snø holder seg kram/tiner i kuldeperioder. Er det målbart resultat av denne utbedringen som egentlig bare forhøyet rekkverket?
- lyssensor ved innganger slukker lyset for tidlig. Opplever mørke ved innganger som gjør det vanskelig for svaksynte å lokalisere f.eks. nøkkelhull/sylinder. Er det mulig å justere evt kutte ut denne sensoren? Kostnader til sensor overstiger sannsynligvis innsparing på strøm.
- mye brøyteskader både på strømsolper på parkering og på liggende stolper ved blomsterbed. Hvem tar kostnadene?
- åpningen nede mellom ny verandadør og nytt dekke er på nivå som vi hadde tidligere på eksisterende veranda. Dette reduserer levetiden på dør betraktelig. Fikk svar om at det nye elementtaket over boder var årsak. Bare tull så lenge dekket er foret opp på takelementet. Her må entreprenør våkne og rette opp i feil. Som betaler av kalaset forlanger vi at dette utføres, både som sikkerhet og for levetid på dør. Hvem pålegger og når blir dette ordnet opp i?
- har tatt opp flere saker med vår mann fra BoNord og også direkte med NT./ Tom Dreyer. Har følelsen av at saker blir forsøkt avvist med begrunnelse om at; det er nå sånn det ble, ikke noe å gjøre med det. Dette er oppfatningen til svært mange. Hvem har ansvar for at beboere blir tatt seriøst og at saker blir fulgt opp? Hvem pålegger entreprenører å utbedre helt opplagte feil? Prosjektet koster mye og det må kunne forlanges at utført arbeid tilfredstiller normal byggeskikk og gjeldende regelverk. Da må vi ha en framoverlent prosjektstyrer som taler saken til oss som betaler gildet.

Mvh

Magnar Stensvik

Varden 18

Sendt fra min iPhone

Først må jeg jo beklage at jeg ikke var på beboernøtet. Innkallingen gikk meg hus forbi da jeg kun fokuserte på GF som var på/i samme innkalling.

Da kan det se ut til at 'noen' har tatt seg bryet med å sjekke ut mtp. ventilatorene. Vet ikke om beboere er orientert om at viftene er gått ut av produksjon. Slikt bør jo de som betaler få vite. Og forklaringen om at sen siste midell ikke kan brykes pga. lengde bør det og informeres om. Det stemmer som sagt ikke. GF bør ta saken opp så får vi stemme over om disse viftene bør byttes evt at videre montasje blir av nyeste modell. Kostnader vil det bli uansett. Sett dere inn i disse

viftene, bruken og hva som er forskjell på utgått og ny modell for å kunne svare opp spm på GF. Hva gjør vi om fem år når garanti er utgått?

Mtp. rekkverk så er det mange spm rundt høyden og hvorfor det har blitt sånn. Er fullstendig klar over regelverket men jeg har følelsen av at konsulentene ikke ser konsekvensene av diverse arbeid som er utført f.eks tilleggisoleringen over 3-roms. Da ble rekkverket forhøyet og vi fikk ei list som var mulig å se under. Nå er denne forsvunnet og vi har en vegg der ute. Prosjektert, javel, men er det ingen som bryr seg med å se konsekvenser. Eller er kompetansen fraværende. Dette bør taes opp og så må GF ta stilling til hvem som jobber litt med alternativer. Det er fullt mulig å sette ett rekkverk der istedet for en vegg. Men det blir selvsagt ekstra kostnader når arbeidet er så langt framskredet. Her kan helt sikkert deler av kostnader belastes prosjekterende som framstår elendig ut fra mitt ståsted

Lyssensorer bør avstemmes om de i hele tatt trengs. Vi sparer ikke kroner her men kanskje litt strøm over desennier. Strøm som vi som beboere betaler selv. Vi har valget å skru av eller la det stå på.

Brøyting er ømtålig og jeg ser skader. Hvem har anbudet og hva koster det oss? Er beboere tjent/fornøyd med at vi får skader. Styret kan fortelle mye om dette og GF kan ta stilling om vi bør finne andre entreprenører.

Mtp verandadører er skandalen ett faktum fra prosjekterende hvis arbeid er utført som prosjektert. Noen har skyld i denne nye fadesen med verandadører. Styret undersøker i forkant og kan framlegge hvor feilen ligger og hva som blir gjort framover. Og hvem som tar kostnadene. Det vil roe saken/beboere.

Så må styret på/før GF ta stilling til klagene om er kommet underveis. Er vi tjent med å ha en mann fra BoNord som stort sett avfeier saker? Burde vi ha en egen/ekstern hen som overværer møter evt. jobber opp mot representanten for BN. Kan berette at jeg har vært på prosjekter der BoNord har hatt prosjektleder underveis og jeg må være ærlig å si at disse har talt saker for beboere og vi har måttet følge det. På dette prosjektet blir beboere oftere og oftere møtt med ett skuldertrekk og forklaringen om at det blir bare sånn. Verden er ikke skrudd sammen sånn.

Kanskje vanskelig å få alt dette med i GF men der står styret fritt til å finne en god løsning med framlegg og måten å roe ned beboere. Det motsatt vil øke misnøyen fra de som bryr seg med våre felles boliger.

Alt dette må det sies noe om på GF. Vi har ikke mer tid å miste.

Mvh

Magnar