

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00

Sted: Grendehus i borettslagets garasjeanlegg

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 Kvartsvegen 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.

08.04.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Kvartsvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 22.04.2025

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

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag tirsdag 22.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Kvartsvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00

Sted: Grendehus i borettslagets garasjeanlegg

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskrivere

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 Sak fra styret: Prosjekt delrenovering av bygningsmassen

6 Sak fra styret: Valg av husfarge

7 Revisjon av borettslagets ordensreglement

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 protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av to andelseiere 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 og sakspapirene ble sendt 11.04.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps 2 stk velges på generalforsamlingen.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Sakslisten danner grunnlag for dagsorden for gjennomføring av generalforsamlingen.

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

2. ÅRSREGNSKAP 2024 OG ÅRSMELDING 2024

Kommentar:

Årsregnskapet for 2024 skal godkjennes, mens årsmeldingen for styreperioden 2024 er til orientering til generalforsamlingen.

Kommentarer til årsoppgjør for 2024:

Sum inntekter kr.140.477 høyere enn budsjett. Årsak er avvikling av en depositumsordning fra oppstart med bruk av garasjeportåpner. Beløpet utgjør kr.101.500 som er inntektsført i regnskapet for 2024.

Sum kostnader er kr.75.610 høyere enn budsjett. Driftsresultat er kr.64.867 bedre enn budsjett. Resultat finansposter er kr.44.688 lavere enn budsjett. Ordinært resultat kr.589.281, som er kr.109.555 bedre enn budsjett. Endring disponible midler kr.713.119. Sum disponible midler kr.3.404.185. I tillegg har borettslaget innskudd på øremerket bankkonto på kr.848.482.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 ble godkjent av styret på styremøte den 01.04.2025.

Styret innstiller overfor generalforsamlingen at fremlagte årsoppgjør for 2024 godkjennes. Endring av disponible midler kr.713.119 overføres neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2025

Satser for styrehonorar og møtegodtgjørelse til styret ble sist behandlet på generalforsamling 24.04.2024 med følgende vedtak;

Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2024 (fra og med 24.04.2024 og frem til 22.04.2025). Økningen er lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2022 til oktober 2023. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2024 utgjøre kr.257.480 (økes med kr.9.903) og møtegodtgjørelse kr.1.406 pr. møte (økes med kr.54).

Styrets kommentar:

Styrearbeidet utøves hovedsakelig på kveldstid, både i forhold til forberedelser, gjennomføring av styremøter og etterarbeid i forhold til oppfølging av pågående arbeid/prosjekter. Styret har etablert en god struktur på styremøter, arbeidsmøter for gjennomføring av pågående saker, og andre møter av betydning i forhold til å forbedre gjeldende avtaler og løsninger for borettslagets andelseiere.

Styret ser det naturlig å videreføre ordningen med å foreta en årlig justering av honorar i takt med endring i konsumprisindeksen (prisvekst) som legges til grunn ved årlig budsjettarbeid i november hvert år. Ved vedtatt budsjett for 2025 viste denne en økning på 2,6% siste 12 måneder (oktober 2023 til oktober 2024).

Forslag til vedtak: Styret innstiller overfor generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag den 22.04.2025 at gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 2,6% for styreperioden 2025. Økningen er lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2023 til oktober 2024. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2025 utgjøre kr.264.174 (økes med kr.6.694) og møtegodtgjørelse kr.1.443 pr. møte (økes med kr.37).

4. VALG

Signert innstilling fra valgkomiteen til ordinær generalforsamling følger vedlagt.

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.

Se vedlagte signerte innstilling fra valgkomiteen.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Ingvild Ertsås og Kjell Magne Moen er på valg.

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité for styreperioden 2025 (ordinær generalforsamling 2026).

Valgkomite valgt på ordinær generalforsamling 2024 stiller ikke til gjenvalg, se vedlagte innstilling fra valgkomite. Kandidater til ny valgkomite må foreslås på generalforsamlingen 2025.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomité 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. Kwartsvegen Borettslag kan stille med 4 delegater. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Se vedlagte innstilling fra valgkomite.

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

5. Sak til behandling fra styret: Prosjekt delrenovering av bygningsmassen

Bakgrunn for saken

Etter mange innspill fra borettslagets andelseiere over flere år i forhold til ønske om etterisolering av bygningsmassen, samt skifte av vinduer, så påbegynte styret med konkrete vurderinger av dette i styreperioden 2022/2023. I denne fasen ble det gjort mange ulike vurderinger i forhold til hvilke områder som burde prioriteres i et fremtidig prosjekt. Høsten 2023 besluttet styret å hente inn tilbud fra eksterne konsulenter for vurdering av borettslagets bygningsmasse. Etter innhentede tilbud og vurderinger så ble Byggtakst Nord AS valgt som leverandør av denne tjenesten. Ut et omforent grunnlag med styret for gjennomføring av vurdering av tilstanden på bygningsmassen ble arbeidet utført i januar og februar 2024.

Kort informasjon om rapport fra Byggtakst Nord AS

Rapporten fra Byggtakst Nord AS ble ferdigstilt den 20.mars 2024. Rapporten ble presentert på ordinær generalforsamling 2024 av Rennart Jakobsen. Rapporten ble i sin helhet delt med alle andelseiere i innkallingen til generalforsamlingen 2024.

Styrets arbeid med prosjektet i styreperioden 2024

Styret påbegynte sitt arbeid med prosjektet på det første styremøte avholdt 1 mai 2024 etter generalforsamlingen. Første perioden ble benyttet til å gjøre vurderinger av hvilke områder som burde prioriteres i en fremtidig renovering med grunnlag i både vurderinger, dokumentasjon og anbefalinger gjort i rapporten fra Byggtakst Nord AS.

Her fremkom det blant annet følgende anbefaling;

Utskifting av vinduer er et av tiltakene som vil gi bedre bokomfort, spare noe energi, eliminere kuldestråling og vindustrekk.

Høsten 2024 besluttet styret å påbegynne arbeidet med å utarbeide tilbudsdokumenter for innhentelse av tilbud fra entreprenørbransjen.

Grunnlag for tilbudsforespørsel:

Skifte 333 åpningsvindu (ett i hovedstue 2 etg og to på de minste soverommene i 1 etg)

Opsjon på følgende tillegg;

Etterisolering med 10 cm ny isolasjon
Ny kledning på vegg (forutsetter gjennomføring av etterisolering)
3 stk fastkarmvindu i hovedstue

Tilvalg for den enkelte andelseier

1. Større åpningsvindu i stue i 2.etg (eget felt nede på vindu på ca 50 cm – samme løsning som i Krokelta BL)

2. Større fastkarmvinduer i stue i 2.etg (3 stk) (50 cm høyere enn dagens vindu).

Sistnevnte forutsetter at generalforsamlingen beslutter å endre vindustørrelse i hovedstue. Tilvalg må betales av den enkelte andelseier (differansen mellom opprinnelig og tilvalgt størrelse).

Tilbudsforespørsel/Mottatte tilbud

Etter ferdigstillelse av tilbudsdokumenter ble forespørsel til lokale entreprenører sendt ut den 16.desember 2024, med tilbudsfrist den 31.januar 2025.

Ved fristens utløp mottok borettslaget følgende tilbud:

Allsidig Snekkertjeneste AS kr.12.694.425
Peab Bogstrand AS kr.18.906.912
Curo Nord AS kr.21.434.900
Totalrenovering AS kr.24.619.944
NT Byggservice AS kr.24.939.100
Tromsdalen Bygg AS kr.27.857.658

Alle oppgitte tall er inklusive mva.

Ut fra vurdering av tilbudets innhold og løsninger valgte styret å gå i nærmere dialog og forhandlinger med Allsidig Snekkertjeneste AS med målsetting om å lande et omforent tilbud for presentasjon og beslutning på ordinær generalforsamling. I denne fasen så varslet Allsidig Snekkertjeneste AS flere avvik i forhold til gjennomføring av prosjektet, som da medførte betydelig økning av flere budsjettposter i tilbudet.

Det medførte at styret inviterte Peab Bogstrand AS til samtaler for gjennomgang og avklaring av det mottatte tilbud.

Avklaringsmøte

Styret har gjennomført møte med Peab Bogstrand AS den 1.april 2025, og det har vært pågående korrespondanse og forhandlinger mellom partene etter dette for avklaring av detaljer i tilbudet.

Rigg og drift

Borettslaget stiller våre lokaler i garasjeanlegget til disposisjon for Peab Bogstrand AS i hele byggeperioden. Dette gir en besparelse for borettslaget på kr.31.500 inkl.mva.

Andre forhold

Andelseiere er selv ansvarlige for å forberede/klargjøre og gjennomføre fjerning av;

Varmepumper, plattinger på frontvegg, leegger, blomsterkasser, markiser på vindu, annen type solavskjerming (screens) og andre elementer som kommer i konflikt med gjennomføring av prosjektet dersom det blir godkjent av generalforsamlingen.

Nærmere beskrivelser av hva og hvor mye som må demonteres blir nærmere beskrevet og informert om. Vi tenker da på at andelseiere for eksempel ikke trenger å demontere hele plattingen, men kun et par bord.

Borettslaget ved styret har vurdert å ta dette inn som en del av prosjektet, men ser at både ansvarsforhold (særsilt gjelder dette ved demontering og remontering av varmepumpe) og ikke minst kostnader ved å få dette handtert av eksterne partnere vil bli høye.

Revidert tilbud

Ut fra gjennomførte forhandlinger og e-post korrespondanse har Peab Bogstrand AS revidert sitt tilbud overfor borettslaget med en samlet sum på kr 19.042.162 inkl.mva.

Priser for tilvalg vinduer

Tilvalg 1: Kombinasjonsvindu åpningsvindu stue – eget felt på 50 cm nederst – kr 13.010 inkl.mva.

Tilvalg 2: Større fastkarmvindu (50 cm) – pris for 3 stk kr 18.375 inkl.mva.

Tilvalg vindu betales av den enkelte andelseier (differansen mellom opprinnelig og tilvalgt størrelse).

Byggeledelse

Styret har hentet inn tilbud på byggeledelse fra eksterne aktører. Etter gjennomførte møter og avklaringer, har styret fått tilbud fra Nord Norsk Byggekontroll AS (lokalt Tromsø firma) med et honorarbudsjetts på **kr.662.500,- inklusive mva.**

Oppsummering av budsjett prosjekt kostnader:

Revidert tilbud fra Peab Bogstrand AS kr 19.221.162
Tilbud byggeledelse fra Nord Norsk Byggekontroll AS kr 662.500
Uforutsette kostnader – 5% av tilbudssum kr 961.058
Besparelse for bruk av grendehus til spiserom kr 31.500
Sum prosjektkostnader kr 20.813.220

Pr. andel kr 187.506

Finansieringsplan:

Opptak av lån i Den Danske Bank kr 19.000.000
Egenkapital (bruk av disponible midler) kr 1.813.220
Sum finansieringsplan kr.20.813.220

Opptak av lån pr. andel kr 171.171

Signering av kontrakt – Byggestart - Ferdigstillelse

Forutsatt godkjenning på generalforsamling vil kontrakt bli inngått med Peab Bogstrand AS innen 25.april 2025. Det er antydning byggestart mandag 4.august 2025 , byggeperiode er antydning til ca.7 måneder som vi ferdigstillelse i mars 2026.

Finansiering av prosjektet

Styret foreslår at tiltaket finansieres ved å oppta et lån gjennom Den Danske Bank på kr.19.000.000,- som er borettslagets långiver i dag, samt bruk av disponible midler med kr 1.813.220. Kapitalkostnad (renter og avdrag) vil ut fra dagens rentebetingelser utgjøre kr 1 130 per måned for hver andelseier. Dette forutsetter at borettslaget etter ferdigstillelse av prosjektet opptar et nytt samlet lån med en løpetid på 35 år. Lånet vil nedbetales som serielån (like store årlige avdrag).

Detaljer for finansieringsplan for prosjektet hensyntatt dagens fellesgjeld og betingelser som dokumenterer at prosjektet er gjennomførbart økonomisk for borettslagets andelseiere, se vedlegg.

Oppsummering

Styret har jobbet konstruktivt med prosjektet i hele styreperioden 2024, hvor målsettingen har vært å jobbe frem løsninger som ivaretar både vindusbytte og muligheter for etterisolering og ny kledning på en vegg. Gjennom mottatte tilbud som styret nå har ferdigforhandlet med aktuell leverandør, mener vi det er realistisk å få gjennomført skifte av 6 vindu pr. leilighet samt etterisolering og ny kledning på en vegg.

Så langt i prosjektet har det ikke vært behov for innkjøp av tjenester fra eksterne konsulenter. Styret har klart å håndtere både tilbudsinnbydelse og forhandlinger med aktuelle leverandører uten å påføre borettslaget kostnader for bruk av ekstern kompetanse.

Peab Bogstrand AS vurderes som et meget seriøst og sikkert foretak. De er et selskap innenfor konsernet Peab AS. I gjennomført møte så fremstår de som svært seriøse og ryddige i forhold til samtaler rundt både utførelse og gjennomføring av prosjektet. De har gode digitale løsninger som ivaretar blant annet HMS, som er en viktig detalj for et slikt prosjekt. Styret vektlegger også trygghet for både gjennomføring og ikke minst oppfølging av prosjektet, noe som vil skje i nært samarbeid med byggeleder Nord Norsk Byggekontroll AS. Valgt firma for byggeledelse vil også bistå borettslaget med inngåelse av kontrakt med valgt entreprenør.

Forslag til vedtak: Styret innstiller overfor generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag den 22.04.2025 å vedta prosjektet slik det er presentert fra styret med en kostnadsramme på inntil kr.21.000.000. Tiltaket foreslås finansiert ved låneopptak i Den Danske Bank som er borettslagets långiver for dagens fellesgjeld med kr.19.000.000,- samt bruk av disponible midler/øremerket bankkonto med inntil kr 2.000.000.

Styret innstiller på at generalforsamlingen godkjenner økning av størrelsene på åpningsvinduet og fastkarmvinduene i hovedstue.

6. Valg av husfarge

Bakgrunn for sak

Borettslaget ble sist malt utvendig i 2013, og det er nå behov for å få dette gjennomført igjen. Det er naturlig å gjennomføre dette våren-sommer 2026 etter at eventuelt prosjekt delrenovering av bygningsmassen er ferdigstilt, forutsatt godkjenning på generalforsamlingen 2025.

Styret har gjennomført gode diskusjoner rundt dette og er kommet frem til å foreslå overfor generalforsamlingen 2025 at det gjennomføres fargevalg for utvendig bygningsmasse.

Følgende 5 alternative farger foreslås:

Skumring: eksisterende farge.

Vika: mellom/mørk brun farge.

Herregårdsgrønn: mellomgrønn farge.

Duggblå: lysblå farge.

Midnattblå: mellom/mørkeblå farge

Det følger med et eget vedlegg hvor fargene er presentert inklusive fargekode/navn. Med å bruke fargekode/navn så er det anledning å søke på internett for å få et bedre inntrykk av fargene.

Fargevalg foreslås gjennomført ved at hver andelseier stemmer på en farge, og at den fargen som får flest stemmer, blir borettslagets husfarge.

Gjennomføringen av malingsarbeidet vil det nye styret jobbe med i styreperioden 2025. Planlagt oppstart vår/sommer 2026.

Forslag til vedtak: Fargen som får flest stemmer blir borettslagets nye husfarge.

7. Revisjon av borettslagets ordensreglement

Bakgrunn for sak

Styret har i styreperiode 2024 jobbet med revisjon av borettslagets ordensregler, som sist ble behandlet og godkjent på ordinær generalforsamling i 2017.

Styret har i beboerinformasjon nr 02-2024 datert 31.10.2024 informert andelseiere om saksbehandlingsfeil i forbindelse med vedtak gjort av styret i forhold etablering av redskapsbod utvendig som nytt punkt nr. 24 i forslag til revisjon av ordensreglementet. En slik endring må behandles og godkjennes av generalforsamlingen, referanse til kontroll gjort med vår forretningsfører Bonord.

Forslag til revisjon av ordensreglementet følger vedlagt. Endring av ordlyd i enkelte punkter er markert i rødt. Nye punkter er i sin helhet markert i rødt.

Vi oppfordrer alle til å lese gjennom forslaget til reviderte ordensregler til generalforsamlingen, slik at alle stiller så godt forberedt som mulig til gjennomgang og behandling av saken på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret innstiller overfor generalforsamlingen den 22.04.2025 at reviderte forslag til ordensregler godkjennes.

Årsmelding 2024 for Kvartsvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Kvartsvegen Borettslag, org.nr.948679434, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 111 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430249. 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. Kvartsvegen Borettslag benytter Troms Byggforvaltning AS for å ivareta kravene til internkontroll.

Borettslagets har siden 1.1.2016 hatt fast ansatt vaktmester (mann) i 50% stilling. Borettslaget har etablert obligatorisk tjenstepensjon for vaktmesterstillingen gjennom Storebrand. Vaktmester har deltatt på de fleste styre og arbeidsmøter i styreperioden 2024.

Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger.

Borettslaget har fokus på miljø mht. sortering av søppel og den videre avfallshåndteringen.

Borettslagets styre har i styreperioden 2024 bestått av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse i laget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak i borettslaget.

Styret kjenner ikke at det etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2024 inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Drift og økonomi

Diverse informasjon vedørende Drift og Økonomi for 2024

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

2.Årets resultat for 2024 er kr 589.281
Endring i disponible midler i 2024 er kr 713.119.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3.404.185

I tillegg har boligselskapet kr 848.242 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter - egen sak til behandling.

3. 7 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 4.209.236 inklusive fellesgjeld.

4. Borettslagets långiver har i 2024 vært Snn - 2 lån. Betingelser; 3 mndrs Nibor rente + margin på 0,85% til långiver, regulering av rente kvartalsvis. Borettslaget har hatt avdragsfrihet i 2024 på fellesgjelden, jfr. vedtak ekstraordinær generalforsamling November 2023.

28.02.2025 ble borettslagets fellesgjeld flyttet til Den Danske Bank. Forbedrede lånevilkår (margin til långiver 0,59%) - dette gir lavere renteutgifter på ca.kr.130.000 det første året.

5. Fellesgjeld utgjør pr.andel kr.570.151 pr.31.12.2024.

6. Videreført forsikringsavtale med IF Forsikring, premie kr.570.960.

7. Godt oppmøte på dugnaden 4.juni 2024. Sosial sammenkomst etter dugnaden med servering og trekking av fenalår, vinner ble andelseier i Kvartsvegen 11. Barna som deltok på dugnaden fikk utdelt godteri.

8. Brøyting og strøing av borettslagets arealer utføres av Elstad Maskin AS, følges opp av styret og vaktmester. Vi har også avtale med entreprenør om fellesmåking av veranda med bortkjøring av snø for sesongen 2024/2025.

9. Grendehuset har vært utleid i 2024, inntekt kr.9.700.

10. Videreført ansettelse av ungdom i sommerjobb. I 2024 en ungdom fra borettslaget ansatt og en fra Gneisvegen BL. Vi søkte også internt om ansettelse av personer over 18 år, og styremedlem Henrik D Wilhelmsen ble ansatt på styremøte 01-2024. Deres bidrag medførte at våre utearealer fremstod på en god måte hele sommeren 2024.

11. Pr.31.12.2024 har vi ingen fremleie av boliger utover de 5 boliger som eies og administreres av TromsøBolig KF. Styret får fortløpende søknader om utleie til godkjennelse fra TromsøBolig KF.

12. Borettslagets eiendom og løsøre er fullverdiforsikret gjennom If. Forsikringssaker behandles av Bonord ved teknisk avdeling (bistår borettslaget). Egenandel utgjorde kr.10.000 i 2024, økt til kr.12.000 i 2025.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling den 19.04.2024 bestått av:

Styreleder, Kåre Oddbjørn Larsen
Nestleder, Kjell Magne Moen
Styremedlem, Remi Midtsand Bergan
Styremedlem, Henrik Dulsrud Wilhelmsen
Styremedlem, Ingvild Ertsås
Varamedlem, Thomas Solheim
Varamedlem, Kine Helen Wiik

Valgkomiteen for GF 2025 valgt på ordinær generalforsamling den 19.04.2024 har bestått av:

Katrine Raanes Solheim

Sandra Simsø Krøyserth

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter hvor 148 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har etablert arbeidsgruppe for prosjekt renovering gjennomført 5 arbeidsmøter.

I tillegg har styret vært representert på 3 storkundeforum i regi av Bonord. Styret var også representert med 3 delegater på Bonord sin generalforsamling i mai 2024.

Styret har også være representert på felles møte med de øvrige borettslag i bydelen - 2 møter gjennomført; høst 2024 og vinter 2025.

Trivselsgruppa har denne perioden bestått av; Henrik D Wilhelmsem (styrets representant) - Katrine Raanes Solheim - Emilie Bentsen - Anniken Frantzen - Morten Darbo - Mads Bræck Karlsen

Det har i 2024 blitt jobbet med oppgradering av uteområdet på felles fotballbane i samarbeid Gneisvegen Borettslag. Resultatet er bitt veldig bra. Også gatefest 2024 ble gjennomført i samarbeid med Gneisvegen - vellykket arrangement på alle måter. Tenning av adventlys. Nyttårsaften ble det gjennomført vellykket fakkeltog og fyrverkeri sammen med Gneisvegen BL.

Det er sendt ut 6 beboerinformasjoner. Det er 21 andelseiere som nå har gjort avtale om levering av all informasjon fra styret i papirutgave til postkasse.

Styret ved styreleder har hatt fortløpende og god kontakt med forretningsfører Bonord også i denne styreperioden.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende;

1. Videreført ansettelse av ungdom i sommerjobb.
2. Jobbet videre med rapport tilstandsvurdering av bygningsmassen.
3. Etablert egen arbeidsgruppe som har jobbet med plan for gjennomføring av prosjekt renovering av bygningsmassen.
4. Skiftet ut varmvannsberedere.
5. Videreført avtale med leie av container for kasting av hageavfall - tilbud til alle andelseiere.
6. Årskontroll brannvarsling gjennomført i desember 2024.
7. Garasjeanlegg rengjort - Elstad Maskin AS brukt kostemaskin.
8. Kontroll av all taktekking på våre bygg, utført av Jentoft AS.
9. Innhentet tilbud fra banker vedørende våre 2 lån (fellesgjeld). Skiftet långiver til Den Danske Bank den 28.02.2025. Borettslaget oppnådd en låneavtale med ny långiver som er 0,21% bedre enn Snn, dette gir borettslaget en årlig besparelse på ca.kr.130.000 ut fra dagens fellesgjeld.
10. Jobbet med avtale og løsning for skifting av vannmålere. Avtale gjort med Høytrykksvakta AS, budsjett kr.495.000, avtalepris ble kr.360.000. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av første uken av april.
11. Skifte overvannskum og reparert ledningsnett avløp utenfor Kvartsvegen 7. Samtidig ble det tømt sandfangere på flere kummer som vi har hatt problemer med tidligere år.
12. Skiftet åpningsvindu i 2 etg i hovedstue i nr.41 og 45 i januar 2025. Vinduene var så dårlige at det var behov for å få dette gjennomført.
13. Igangsatt et eget prosjekt med å få utbedret luftlekkasje fra sjakt på bad, jfr. rapport fra Byggtakst Nord AS.
14. Søkt Tromsø Kommune om midler kr.50.000 til oppgradering av lekeplass og

uteområder.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

1. Videreføre ansettelse av ungdom i sommerjobb. Annonserer ledig jobb allerede i april 2025.
2. Avdragsfrihet for fellesgjeld videreføres også for 2025 - jfr. styrevedtak og informasjon gitt i Beboernytt.
3. Rengjøring av garasjeanlegg tidlig sommer 2025.
4. Årskontroll brannvarsling, utføres av Avarn AS (utføres før jul 2025).
5. Diverse vedlikehold av garasjeanlegg, både inn og utvendig.
6. Gjennomføre prosjekt renovering av bygningsmassen. Egen sak legges frem for behandling og beslutning på generalforsamlingen 2025.
7. Oppfølging i forhold til at gjenstående takoverbygg blir malt sommeren 2025. Brev sendes ut av styret til de som gjenstår.
8. Skifting av varmvannsberedere (de eldste prioriteres) øvrig ved behov.
9. Fargevalg borettslagets bygningsmasse. Egen sak på GF 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 257 186	9 256 790	11 215 138	9 245 053
Andre driftsinntekter	2	326 081	186 000	213 565	191 600
Sum inntekter		9 583 267	9 442 790	11 428 703	9 436 653
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	434 184	515 053	340 639	512 456
Styrehonorar	4	365 198	398 080	365 454	398 077
Revisjonshonorar	5	12 946	12 500	11 770	13 900
Forretningsførerhonorar		203 099	203 099	193 428	213 254
Konsulenttjenester	6	177 038	43 000	14 536	54 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	273 708	240 000	225 820	765 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	11 883	75 000	51 076	20 000
Annet vedlikehold	9	569 232	490 000	556 308	520 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	216 543	174 376	169 996	223 800
Kostnader TV/Internett		657 216	657 216	657 439	690 816
Forsikringsskader	11	10 000	0	10 000	0
Forsikring	12	582 217	585 360	546 622	640 720
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 690 271	1 756 402	1 687 009	1 752 000
Energi og brensel	14	149 850	136 500	137 574	152 000
Andre driftskostnader	15	173 512	164 700	96 479	289 000
Sum kostnader		5 560 196	5 484 586	5 097 449	6 278 323
Driftsresultat		4 023 071	3 958 204	6 331 253	3 158 330
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	158 663	60 000	120 021	60 000
Finanskostnader	17	3 592 453	3 538 478	3 163 587	3 493 441
Resultat finansposter		-3 433 790	-3 478 478	-3 043 566	-3 433 441
Ordinært resultat før skatt		589 281	479 726	3 287 687	-275 111
Årets resultat		589 281	479 726	3 287 687	-275 111
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		589 281	0	3 287 687	0
Sum disponeringer		589 281	0	3 287 687	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 691 066	2 691 066	2 296 859	3 404 185
Periodens resultat		589 281	479 726	3 287 687	-275 111
Avdrag på lån		253 834	0	-2 874 063	0
Innskudd øremerkede midler		-28 946	-300 000	-19 418	0
Uttak øremerkede midler		0	0	0	300 000
Annen langsiktig gjeld		-101 050	0	0	0
Endring i disponible midler		713 119	179 726	394 207	24 889
Sum disponible midler		3 404 185	2 870 792	2 691 066	3 429 074

Balanse desember 2024 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	31 203 533	31 203 533
Tomter	19, 23	1 936 950	1 936 950
Sum varige anleggsmidler		33 140 483	33 140 483
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	848 482	819 536
Sum finansielle anleggsmidler		848 482	819 536
Sum anleggsmidler		33 988 964	33 960 019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 923	25 752
Forskuddsfakturerte kostnader		737 979	696 049
Kundefordringer		0	3 500
Sum fordringer		744 902	725 301
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 184	5 184
Innestående på driftskonto		3 767 871	3 252 373
Innestående på skattetrekkskonto		18 325	17 279
Sum bankinnskudd og kontanter		3 791 380	3 274 836
Sum omløpsmidler		4 536 282	4 000 137
SUM EIENDELER		38 525 247	37 960 156

Balanse desember 2024 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-32 737 397	-36 025 084
Årets endringer i egenkapital		589 281	3 287 687
Sum egenkapital 31.12	21	-32 137 016	-32 726 297
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	63 286 670	63 032 836
Borettsinnskudd	22, 23	6 243 500	6 243 500
Depositum		0	101 050
Sum langsiktig gjeld		69 530 170	69 377 386
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 923
Leverandørgjeld		739 011	643 061
Skyldig off. myndigheter		23 956	26 089
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		53 047	42 056
Påløpte renter		313 087	314 774
Påløpte avdrag	23, 24	0	253 834
Gjeld finansieringsforetak		2 991	22 329
Sum kortsiktig gjeld		1 132 092	1 309 067
Sum gjeld		70 662 262	70 686 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 525 247	37 960 156

31.12.24

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen
Styreleder

Kjell Magne Moen
Nestleder

Ingvild Ertsås
Styremedlem

Henrik Dulsrud Wilhelmsen
Styremedlem

Remi Midtsand Bergan
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	4 298 364	4 298 364	3 965 364	4 298 364
Garasjeleie	701 750	702 000	697 000	702 000
Renter lån	3 539 124	3 538 478	2 964 366	3 493 441
TV - Internett	651 348	651 348	644 688	684 648
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 600	66 600
Avdrag lån	0	0	2 877 120	0
Sum	9 257 186	9 256 790	11 215 138	9 245 053

Borettslaget består av 111 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	9 700	16 000	6 400	9 600
Brøyterefusjon	125 441	110 000	123 102	110 000
Inntekter elbillading	78 956	60 000	59 033	72 000
Andre inntekter	111 984	0	25 030	0
Sum	326 081	186 000	213 565	191 600

Andre inntekter er en egenandel for bytte av vV bereder, kr 3 500, 3 stk garasjebrikker kr 250, viderefakturerer av kostnader, kr 6 684, resterende kr 101 050 er inntektsføring av depositum som har stått som langsiktig gjeld i balansen siden 2018 da denne depositumsordningen ikke kom i gang slik som planlagt, og garasjebrikker er inntektsført løpende siden 2019.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	392 904	395 000	349 205	395 000
Påløpte feriepenger	53 973	47 400	42 056	47 400
Arbeidsgiveravgift	54 714	62 653	48 762	60 056
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	4 264	0	3 323	0
Pensjonskostnader	11 631	10 000	10 799	10 000
Refusjon sykepenger	-83 303	0	-113 506	0
Sum	434 184	515 053	340 639	512 456

Boligselskapet har ansatt vaktmester i 50 % stilling fra 01.01.2016. Borettslaget har også midlertidig ansatte sommerhjelp på timelønn. Borettslaget har tjenstepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	365 198	398 080	365 454	398 077
Sum	365 198	398 080	365 454	398 077

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret - både fast godtgjørelse og møtegodtgjørelse.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	12 946	12 500	11 770	13 900
Sum	12 946	12 500	11 770	13 900

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	3 750	4 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	0	0
Teknisk rådgivning	177 038	33 000	10 786	50 000
Sum	177 038	43 000	14 536	54 000

Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon, kr 1 688, levert av Bonord og teknisk bistand fra Byggtakst Nord AS, kr 175 350.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	208 894	70 000	66 449	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	53 204	100 000	62 034	595 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	11 609	70 000	97 337	70 000
Sum	273 708	240 000	225 820	765 000

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	8 391	15 000	43 810	10 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	3 491	60 000	7 266	10 000
Sum	11 883	75 000	51 076	20 000

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
Sommer- og vintervedlikehold	385 699	300 000	394 923	380 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 406	0	320	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	115 845	100 000	102 228	100 000
Annet vedlikehold	66 282	90 000	58 837	30 000
Sum	569 232	490 000	556 308	520 000

Annet vedlikehold består av kr 34 800 som er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de andelseierne som har deltatt på dugnad, kr 31 482 gjelder conainerleie ifm dugnad og resterende er mat og utstyr ifm dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	0	30 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	43 365	45 000	45 052	55 300
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	171 303	129 376	124 945	138 500
Diverse serviceavtaler	1 875	0	0	0
Sum	216 543	174 376	169 996	223 800

Note 11 - Forsikringsskader

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

Borettslaget har hatt en forsikringsskade i 2024, egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	572 960	573 000	535 486	628 600
Premie sikringsfond felleskostnader	9 257	12 360	11 136	12 120
Sum	582 217	585 360	546 622	640 720

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 321 375	1 390 302	1 320 952	1 370 000
Eiendoms- og festeavgift	368 896	366 100	366 057	382 000
Sum	1 690 271	1 756 402	1 687 009	1 752 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	149 850	136 500	137 574	152 000
Sum	149 850	136 500	137 574	152 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	1 466	1 400	1 370	1 500
Verktøy	24 318	10 000	3 292	30 000
Driftsmateriale	82 007	11 000	13 243	15 000
Datautstyr (hardware)	0	20 000	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	6 013	10 000	5 304	10 000
Kontorrekvisita	8 532	17 000	19 167	17 000
Kurs, reiser, møter	0	15 000	0	20 000
Elektronisk kommunikasjon	20 983	20 000	22 864	20 000
Drivstoff	1 289	5 000	703	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	5 740	6 000	3 224	12 000
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	1 764	800	903	2 000
Andre reisekostnader	0	0	96	0
Gaver	1 940	0	0	0
Styrekostnader	5 759	10 000	6 876	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 699	10 000	8 286	5 000
Bank og kortgebyrer	3 338	4 500	2 901	4 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	6 453	15 000	3 796	128 000
Andre driftskostnader	337	9 000	1 454	9 000
Sum	173 512	164 700	96 479	289 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	158 663	60 000	120 021	60 000
Sum	158 663	60 000	120 021	60 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 592 416	3 538 478	3 163 511	3 493 441
Andre rentekostnader	37	0	76	0
Sum	3 592 453	3 538 478	3 163 587	3 493 441

Note 18 - Bygninger

	Takoverbygg 2020-2022	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Rehabilitering Søppelsuganlegg	Ladestasjon El-bil	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 802 486	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 802 486	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 802 486	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800
Anskaffelsesår :	2022	1974	1993	2010	2019	2022
Antatt levetid i år :						

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

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 936 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 936 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 936 950
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 112

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	819 536	800 118
Innskudd	28 946	19 418
Sum	848 482	819 536

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-32 737 397	-36 025 084
Årets endringer i egenkapital	589 281	3 287 687
Sum egenkapital pr. 31.12.	-32 137 016	-32 726 297

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 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
Sum	6 243 500	6 243 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	69 530 170	69 530 170
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 140 483	33 140 483

Note 24 - 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.

Boligselskapet vedtok i november 2023 på ekstraordinær generalforsamling for å søke avdragsfrihet minimum et år. Det ble innvilget avdragsfrihet i et år. I 2025 har borettslaget byttet långiver til Danske Bank og styret jobber med en liten renoveringsjobb som blir lagt frem for generalforsamlingen når det er klart for at dette kan lånefinansieres.

Foreløpig er lånet avdragsfritt ut 2025 og styret vil vedta en endelig nedbetalingsprofil når renoveringen er ferdigstilt, antas i begynnelsen av 2026.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Finansiering til bygging av verandatak	Refinansiering lån i DNB
Lånenummer:	46127079137	47508481795
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	5.54 %	5.49 %
Betingelser:	Nibor + margin 0,85%	Nibor + margin 0,85%
Beregnet innfridd:	28.02.2046	28.02.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 620 000	58 666 670
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 620 000	58 666 670
Saldo 5 år frem i tid:	3 707 407	47 078 192

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	41 622	4 620 042
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	528 529	58 666 719
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 46127079137 har første avdrag 28.02.2026 med kr 57 037	111	41 622	171
Lån 47508481795 har første avdrag 28.02.2026 med kr 724 280	111	528 529	2 175

Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvartsvegen Borettslag

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ingvild Ertsås (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Henrik Dulsrud Wilhelmsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Remi Midtsand Bergan (sign.)	02.04.2025

Til generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Tromsø, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

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

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

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 14:23:39 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Innstilling til generalforsamlingen om valg av nye styremedlemmer:

Til generalforsamlingen Kvartsvegen borettslag

22.04.25 Klokken 19:00

Kvartsvegen bomberom, Kvartsvegen 4

Bakgrunn:

Valgkomiteen ved styret har gjennomført en grundig prosess ved å finne egnede kandidater til styret i Kvartsvegen borettslag. Vi har arbeidet ut ifra vårt mandat:

Valgkomiteen bør ha fokus på kjønnsfordelingen i styret ved forslag til ny sammensetning, her bør det som et minimum være at 2 av styrets medlemmer er menn eller kvinner.

Utover dette har ikke styret noen særskilte ønsker om kvalifikasjoner, men det er absolutt en fordel å ha en viss kunnskap/forståelse om økonomi rundt drift av borettslag.

Formålet har vært å sikre et kompetent og engasjert styre, som kan bidra til videre drift av borettslaget, samt at det er innenfor mandatet:

Forslag til vedtak:

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

Styreleder Kåre Larsen

Styremedlem Kjell Magne Moen.

Styremedlem Ingvild Ertsås

1.varamedlem Kine Wiik

2.varamedlem Thomas Solheim

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater til styret for valgt periode:

Kåre Larsen, styreleder, nye 2 år

Julie Granlund Hanssen, styremedlem 2år

Ingvild Ertsås styremedlem, nye 2 år

1.varamedlem Kine Helene Wiik 1år

2.varamedlem Thomas Solheim 1 år

Dersom generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens forslag, vil det nye styret være:

Styreleder Kåre Larsen

Styremedlem Henrik Dulsrud Wilhelmsen

Styremedlem Remi Midtsand Bergan

Styremedlem Ingvild Ertsås

Styremedlem Julie Granlund Hanssen

1.varamedlem Kine Helene Wiik

2.varamedlem Thomas Solheim

4 delegater på Bonord's generalforsamling:

Kåre Larsen

Henrik Dulsrud Wilhelmsen

Remi Midtsand Bergan

Julie Granlund Hanssen

Valgkomite:

Vi har ikke lyktes med å finne kandidater til valgkomite og vi ber generalforsamlingen om mandat til at styret kan jobbe igjennom året med. Og samtidig ber vi beboere av Kvartsvegen borettslag om melde sitt kandidatur til dette.

Vi i valgkomiteen vil si takk for oss, det er en tung prosess å stå i. Og med mye på hjemmebane, og for at nye øyne skal slippe til med friskt mot, så avtrer vi nå fra vårt verv Vi opplever at det er ikke alle som ønsker å inneha disse verv. Men vil minne på at det er viktig å engasjere seg, vi bor i et borettslag og har et ansvar for å drifte dette. Vi ønsker styret lykke til med å finne egnede kandidater og fortsett med det gode arbeid

Vennlig hilsen

Katrine Raanes Solheim

Sandra Krøysørth-Simsø

Katrine Raanes Solheim

Sandra Krøysørth-Simsø

Finansiering av prosjekt del renovering av bygningsmassen

Kr 171.000 pr andel basert på tilbud fra Peab Bogstrand AS

Forutsetninger;

Serielån 35 år - Kvartalsvise terminer - Sist kjente rentesats 5,08%

	År 1	Pr.mnd.	År 2	Pr.mnd
Avdrag	4885	407	4885	407
Renter	8586	715	8346	695
Totalt	13471	1122	13231	1102

Finansiering av dagens fellesgjeld nettopp flyttet til Den Danske Bank

Kr.570.150 pr.andel - samme forutsetninger som prosjekt

	År 1	Pr.mnd.	År 2	Pr.mnd
Avdrag	16290	1357	16290	1357
Renter	28876	2406	28044	2337
Totalt	45166	3763	44334	3694

Ny fellesgjeld pr.andel etter prosjekt kr.741.150

Samme forutsetninger som for prosjekt og refinansiering av dagens fellesgjeld

	År 1	Pr.mnd.	År 2	Pr.mnd
Avdrag	21175	1764	21175	1764
Renter	37245	3103	36169	3014
Totalt	58240	4867	57344	4778

For 2025 betaler hver andel kr.2.623 i renter på fellesgjelden kr.570.150 - avdrag 0 - budsjettert renter

For år 1 vil økning av kapitalkostnader utgjøre kr.2.244 pr.måned (avdrag kr.1764 og renter kr.480)

For år 2 vil økning av kapital kostnader utgjøre kr.2.155 pr.måned (avdrag kr.1764 og renter kr.391)

Felleskostnader for 2025 kr.6.988 - avdragsfrihet fellesgjeld- renter kr.2.623.

Stipulerte felleskostnader 1.året etter renovering kr.8.743 (forutsetter samme nivå på grunnleie son

Sammenligning situasjon tidligere låneavtale (pr.31.12.2024)

Etter avdragsfrihet (fra og med 1.1.2026) skal hver andel betale avdrag med kr.2.345 pr.måned ut fra dagens avtalte nedbetalingstid ,siste termin 02-2046.

Med budsjett dagens rentekostnad kr.2623 (2025) vil månedlige kapitalkostnader utgjøre kr.4.968.
Dette beløpet vil bli noe lavere pga lavere rente etter hvert.

Med å gjennomføre prosjektet og refinansiere fellesgjeld med ny nedbetalingstid på 35 år
så reduserer vi sum kapitalkostnader med kr 100 pr måned i forhold til tidligere låneavtale.

Effekt av ny bank og økning av avdragstid med 14 år

Kroken 08.04.2025

n i dag kr.3.326)

Fargealternativene for Kvartsvegen borettslag:

Alternativ 1:

Skumring er den opprinnelige og dagens farge vi har på våre fasader i Kvartsvegen borettslag i tillegg til rødt og blått på vinduskarmene utvendig.

Alternativ 2:

Jotun Vika er en gråaktig bruntone. Fargekode/navn: Jotun Vika 0546. Vinduskarmer blir hvite. Søk etter fargenavn for ytterligere bilder og utseende.



Alternativ 3:

Jotun Herregårdsgrønn er en dempet grøntone. Fargekode/navn: Jotun Herregårdsgrønn 8413. Vinduskarmer blir hvite. Søk etter fargenavn for ytterligere bilder og utseende.



Alternativ 4:

Jotun Duggblå er en gråaktig blåtone. Fargekode/navn: Jotun Duggblå 4710. Vinduskarmer blir hvite. Søk etter fargenavn for ytterligere bilder og utseende.



Alternativ 5:

Midnattsblå er en mellom til dyp blåtone. Fargekode/navn: Midnattsblå FR5085. Vinduskarmer blir hvite. Søk etter fargenavn for ytterligere bilder og utseende.



**Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag –
Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.
Revisjon av ordensregler behandles på generalforsamling
24.04.2025.**

Innledning:

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Leiligheten skal ikke brukes så den sjenerer andre. Reglementet inneholder ikke bare plikter, det skal også sikre borettsshavernes orden, ro og hygge i hjemmene, som skal bidra til et godt bomiljø for samtlige andelseiere. Nye andelseiere er pliktige til å sette seg inn i både gjeldende vedtekter og ordensregler ved kjøp av bolig i vårt borettslag. Kjøper signerer erklæring ved overtagelse som bekrefter dette.

1. **Borettslagets** vedtekter danner grunnlag for de til enhver tid gjeldende ordensregler for Kvartsvegen Borettslag. Vedtekter og endringer skal behandles av generalforsamling, og endringer krever 2/3 dels flertall. Ordensregler og endringer vedtas av styret.

2. Regler om ro i leiligheten.

Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høy lydt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt dempet radio og TV) er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilte avtaler og samtykke fra de nærmeste naboene i vedkommende hus. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00.

Oppussing o.l. som skaper **mye** støy, som eksempelvis boring og banking er **IKKE** tillatt etter **kl. 20.00**, lørdag etter **kl.18.00** og på **søndager- og helligdager** i sin helhet. Unntak fra dette kan avtales med de tilhørende leiligheter.

3. Sjøppel og Avfall.

Borettslaget har nedgravd søppelanlegg på 5 punkter i borettslaget. Hver boenhet har fått utdelt 2 brikker for åpning av innkastene, og blir det behov for å kjøpe nye må vaktmester kontaktes. Pris kr.100,-. Avfallet skal være optisk sortert i henhold til Remiks sine instruksjoner. Avfallsposer fås hos vaktmester etter behov.

4. Renhold ute og inne.

- A. Snørydding besørges av de enkelte borettsshaverne innenfor det naturlige området for boenheten. Verandaer anbefales måket jevnlig for å unngå belastningsskader på bærekonstruksjon. Ved snørydding av veranda må hver beboer sørge for at snøen deponeres på egnet område utenfor internvei.
- B. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling er borettsshaverne ansvarlig for. Borettsshaverne er også ansvarlig for ubetenksom behandling av vann.
- C. Borettsshaverne må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende skadedyr i leiligheten. Det må også varsles om andre skader man oppdager på bygningene. Se vedtekter pkt 5.1.4.

**Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag –
Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.
Revisjon av ordensregler behandles på generalforsamling
24.04.2025.**

5. Beboer gis anledning til å selv kunne gå til anskaffelse av kodelås med manuell nøkkelfunksjon til ytterdør. Vedlikeholdsansvaret ivaretas av beboer. Koden/reservenøkkel skal gis til vaktmester som oppbevarer dette i nøkkelskap som **Avarn AS** har tilgang til.
6. Borettslaget har avtale med **Avarn AS** om overvåking av brannvarslingsanlegg og fuktdetektor ved varmtvannsbereder. Hver enkelt beboer kan inngå egen avtale om innbruddsalarm. **Avarn AS** gir beskjed til borettslaget når batterier må skiftes. Dette kjøpes inn av beboer. Type batteri er CR123A 3 V. Ved skifte av batteri må **Avarn AS** kontaktes i forkant, dette gjelder også ved behov for demontering av detektor ved eksempelvis oppussing. **Tlf.nr. til alarmstasjon er: 815 00820**
7. Ved langvarig fravær over 1 uke skal hoved stoppekran stenges.
8. Hver boenhet er utstyrt med en hussentral, dekode og **ruter fra Telenor**, dette utstyret skal følge boligen ved eierskifte. Det er ikke tillatt å selge/bytte dette utstyret, da det er **Telenor** sin eiendom.
9. Vedlikehold av verandadekke inklusiv rensing av løvrist på nedløp er beboers ansvar. Dette skal gjøres henholdsvis annet hvert år ved oljebehandling, hvert tredje år ved beising. Borettslaget dekker blank treolje til de som ønsker det, beis/olje med farge er beboere selv nødt til å dekke kostnadene på.
10. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller skjodesløshet fra andelseier/beboer, vil egenandelen på forsikringen belastes beboer. **Pr 2025 utgjør denne kr.12.000,-** gjennom dagens forsikringsavtale med If Skadeforsikring.

Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste saker og ting i klosettskålen som kan forårsake forstoppelse.

En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leilighetene og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil kunne bli gjort gjeldende.

For å nevne hvor likegyldig enkelte er kan nevnes at det i tette kloakker er funnet:

TRUSER, SANITETSBIND, TAMPONGER, RÅ POTETER, VASKEKLUTER, PLASTIKKPOSER OSV. OSV.

11. Alt av rørarbeid/VVS og elektrisk installasjon skal utføres av godkjent leverandør. Samsvarserklæring skal foreligge ved EI/VVS arbeid som er utført. Kopi sendes styret.

**Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag –
Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.
Revisjon av ordensregler behandles på generalforsamling
24.04.2025.**

12. Ved ombygging og endring av vann og avløpsrør som er godkjent av styret skal nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid sendes borettslaget **snarest mulig etter utført arbeid.**
13. Borettslaget tilrettelegger for montering av pipe og ildsted for andelseiere som ønsker dette gjennomført. Andelseier står ansvarlig for kostnader for innvendig pipe og montering. Normalt vil dette viderefaktureres av forretningsfører Bonord etter at faktura er mottatt og betalt av borettslaget. Andelseier står ansvarlig for kostnader for kjøp og montering av vedovn. Dokumentasjon på innkjøpt vedovn sendes borettslaget uoppfordret etter utført montering.
14. Andelseiere som i dag har montert fyringsanlegg (ovn og pipe) informeres at det er borettslaget som byggeier som har fullt ansvar for hele anlegget. Det skal ikke gjøres endringer på anlegget på verken ovn eller pipe uten at borettslaget er engasjert.
15. Alle andelseiere oppfordres til å delta på dugnad i borettslaget, og de som deltar vil få refundert dugnadspenger i desember samme år.
16. Parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget. All parkering i og utenfor egen boenhet er forbudt.
17. Hver enkelt Andelseier har en egen parkeringsplass i garasjeanlegget, og er oppfordret til å benytte denne gjennom hele året. Et eget område i borettslaget er tilrettelagt for **parkering** av bobil/campingvogn/tilhengere (området brøytes ikke **kontinuerlig** vinterstid).
18. **Borettslaget har avtale med Apcoa AS om kontroll av utvendige parkeringsområder. Andelseier får tilgang til app løsning for registrering av eget kjøretøy, samt legge inn godkjennelse for gjester for parkering. Ved behov for parkering utover 24 timer for gjester kontaktes styret.**
19. **Andelseier kan gå til anskaffelse og montering av ladestasjon for el-bil på egen parkeringsplass i innvendig garasjeanlegg. Borettslaget har inngått avtale med Charge Up for bestilling og montering av ladestasjon. Andelseier står ansvarlig for både bestilling og kjøp av egen ladestasjon. Andelseier står også ansvarlig for kostnader for lading av bil på egen ladestasjon.**
20. **Etter vedtak på ordinær generalforsamling 26.04.2022 gis det godkjennelse for anskaffelse og montering av trampoliner på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at utarbeidet og godkjent avtaledokument inngås mellom borettslag og andelseier. Forholdet er søknadspliktig overfor styret. Lekestue, hoppeslott ol. satt opp utenfor egen leilighet er ikke tillatt. Er man i tvil kontakter man styret.**

**Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag –
Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.
Revisjon av ordensregler behandles på generalforsamling
24.04.2025.**

21. Mobile spa/badestampløsning på veranda har styret har vedtatt følgende retningslinjer;
 1. Søknadsplikt til styret
 2. Vektgrense maks 1000 kg.
 3. Bruksperiode Mai – Oktober.
 4. Drift og ordinært vedlikehold er andelseiers ansvar. Ved eventuelle støyplager kan styret trekke tilbake godkjenninger som er gitt.
22. Parabol og andre signalmottakere (sist behandlet på generalforsamling 28.05.2009), overvåkningskamera, ol. er ikke tillatt å sette opp innad i borettslaget.
23. Ordinær generalforsamling 2018 godkjente anskaffelse og montering av varmepumpe. Styret har utarbeidet rutinebeskrivelse for tiltaket, siste reviderte utgave datert 10.10.2022. Gjeldende rutinebeskrivelse finnes på borettslagets hjemmeside under fane «Rutiner». Rutinebeskrivelse oppdateres fortløpende i forhold til endringer som blir vedtatt av styret. Dokumentasjon fra autorisert leverandør for montert varmepumpe sendes uoppfordret til styret.
24. Borettslaget tillater andelseier å etablere redskapsbod på inntil 3m². Dette er en størrelse på for eksempel 1,5 X 2 meter i grunnflate. Tillatt maksimal høyde 2,2 m. Det kan gås til anskaffelse av ferdig redskapsbod fra eksempelvis Jula eller selvbygg. Kravet til utseende er at den skal være i lignende eller identisk farge som utvendig fasade. Redskapsbod skal plasseres inn mot yttervegg. Redskapsbod kan ikke plasseres som en forlengelse av eksisterende utebod. Redskapsboden må sikres på en slik måte at den ikke blir til skade for andre. Søknad om etablering av redskapsbod sendes til styret for godkjenning. Vedlagt søknad må inneholde tegning/illustrasjon/montasjeanvisning som viser målene på redskapsboden, utseende (bekledning) og tenkt plassering.
25. Vindu i utebod: Ordinær generalforsamling 2016 godkjente montering av vindu i utebod. Styret fikk fullmakt til å beslutte mål og plassering på vegg. Styret har godkjent 2 alternative løsninger. 1) Åpningsvindu liggende med mål: Bredde 110 cm – høyde 60 cm. 2) Åpningsvindu stående (todelt) med mål: Bredde 50 cm – høyde 170 cm. Søknadsplikt overfor styret.
26. Oppsett av hagegjerde er søknadspliktig ihht. vedtak i generalforsamlingen 2011.
27. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill. Ved bruk av kull og gassgrill oppfordres alle beboere til å utvise stor grad av aktsomhet. **Ved bruk av bålpanne på veranda eller platting må kull brukes.**

***Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag –
Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.
Revisjon av ordensregler behandles på generalforsamling
24.04.2025.***

28. Utvendig fasadeendringer skal behandles av generalforsamlingen. Søknad sendes styret som lager sak på dette som fremlegges generalforsamlingen for beslutning.

Krokelvdalen, 08.04.2025	Styret i Kvartsvegen Borettslag
Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2017.	Referanse til protokoll GF 2017 05.05.17
Revidert av styret på styremøte nr.03-2024	Referanse til protokoll styremøte 03-2024
Behandles på ordinær generalforsamling 22.04.2025	Referanse til protokoll GF 2025 (dato)