

Innkalling til ordinært årsmøte i Alvigstranda Boligsameie

Tidspunkt: Tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - 20:00

Sted: Thon Hotel Polar, Grønnegata 45, 9008 Tromsø

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Alvigstranda Boligsameie, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

04.03.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Alvigstranda Boligsameie

Fullmakt - årsmøte tirsdag 19.03.2024

På årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte 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 årsmøte i Alvigstranda Boligsameie tirsdag 19.03.2024.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Alvigstranda Boligsameie

Tidspunkt: Tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - 20:00

Sted: Thon Hotel Polar, Grønnegata 45, 9008 Tromsøa

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5. Ordensregler for sykkelstur

6. Endring av vedtekter

7. Oversikt ringeklokke utsiden av inngang

8. Dårlig oppvarming

04.03.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Alvigstranda Boligsameie

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

Sameiet har bedt Bonord være møteleder, representert ved Stine Nøtnes Pedersen.

Forslag til vedtak: Stine Nøtnes Pedersen 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 04.03.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

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 2023 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 150 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 29.03.2023).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Trond Ivar Andreassen stiller til valg.

Forslag til vedtak: Trond Ivar Andreassen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Anne Kjøsnes og Lisbeth Hansen stiller til valg.

Forslag til vedtak: Anne Kjøsnes og Lisbeth Hansen velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

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

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

5. Ordensregler for sykkelskur

Vi ferdigstilte nytt sykkelskur for våre sameiere sommeren 2023. For å sørge for at vi opprettholder ryddige forhold i sykkelskuret ønsker styret å legge til noen punkter i ordensreglene våre. Vi har fått hjelp av Bonord sine jurister til å formulere noen punkter

(se vedlegg).

For å sikre oss at det ikke blir stående ubrukte sykler i sykkelskuret vil sameiet utarbeide en rutine for sjekk av sykler som oppbevares i skuret. Dersom det er umerkede sykler i skuret, vil det sendes ut et varsel til alle beboere før sykkelen fjernes.

Forslag til vedtak: Vi legger til følgende i ordensreglene:

Bruk av sykkelskur:

1. «Kun fungerende sykler kan oppbevares i sykkelskuret.»
2. «Sykler må merkes med oppgang og leilighetsnr. Sykler uten merking vil fjernes etter varsling med lapp på sykkel og oppslag på tavla i oppgangen.»
3. «Ingen faste plasser.»
4. «Syklene skal stå så nært veggen som mulig for fri passasje langs midtgangen. Hver bøyلة har plass til to sykler.»
5. «Sykkelvogner har ikke prioritet, men kan oppbevares i sykkelskuret så lenge det er plass. Merkes på samme måte som syklene.»

6. Endring av vedtekter

Styret ønsker å endre vedtekten i §16 angående antall medlemmer påkrevd i styret. Vi ønsker at det skal være et minimum der det er leder og tre medlemmer, istedenfor leder og fire medlemmer. Vi ønsker også mandat til å velge flere, dersom vi ser at det er nødvendig.

Forslag til vedtak: Nåværende tekst:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer.»

Byttes ut med:

«Sameiet skal ha et styre som består av minimum en leder og tre andre medlemmer. Styret kan velge å ha flere medlemmer etter behov»

7. Oversikt ringeklokke utsiden av inngang

Vi foreslår at det lages en beskrivelse av hvordan man bruker dørklokkene for de som skal på besøk eller levere varer.

Vi opplever at flere ikke finner ut av hvordan dette gjøres.

vennlig hilsen

Åse Karin Hansen/Rita Halle

31B -601

Forslag til vedtak: Det lages en bruksanvisning for bruk av dørklokkene som

henges på yttersiden ved hver inngang.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslag til vedtak.

Styret utarbeider en bruksanvisning for bruk av dørklokkene og henger denne opp ved hver inngang.

8. Dårlig oppvarming

Vi har tidligere meldt inn problemer med veldig dårlig effekt av radiatorer i vår leilighet og selv etter lufting er det veldig dårlig effekt og mye lyd. Vi kan ikke slå oss til ro med tidligere svar fra styreleder at feilsøking og utbedring er noe vi må dekke selv. Dagens oppvarming system fungerer svært dårlig og dette må tas en gjennomgang av da det ikke er riktig at man skal betale for en tjeneste som ikke leverer etter intensjonen!

Forslag til vedtak: Styret må rekvirere en ordentlig gjennomgang av anlegget å finne årsaken til problemet og dette må gjøres ASAP!

Styrets innstilling: Dette er en sak styret har jobbet med siden desember 2023. I januar 2024 opprettet vi kontakt med Høytrykksvakta for en befaring og vurdering av varmeanlegget. 02.02.24 ble befaringen utført og 19.02.24 har styret inngått avtale for videre undersøkelse av anlegget. 01.03.24 ble det utført en varmebehandlingskontroll der det også ble tatt en vannprøve som skal analyseres. Når resultatene av denne foreligger vil vi motta en anbefaling og et tilbud på eventuelle utbedringer.

Årsmelding 2023 for Alvigstranda Boligsameie

Generelle opplysninger

Alvigstranda Boligsameie, org.nr.914969638, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 96 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP0000916174. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets 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. Alvigstranda Boligsameie benytter BevarHMS og Habil for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Alvigstranda Boligsameie sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr -412 679.

Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 703 169. Dette vurderes av Bonord som lavt og styret anbefales å legge en plan for å bygge opp en større reserve.

I tillegg har boligselskapet kr 419 613 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Janne Oppvang
Styremedlem, Lisbeth Hansen (på valg)
Styremedlem, Hedvig Ragni Krane
Styremedlem, Bjørn Stefan Holmstrøm
Varamedlem, Anne Kjøsnes (på valg)
Varamedlem, Marianne Dagenborg (på valg)

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter hvor 39 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2023 arbeidet med blant annet:

Bygging av nytt sykkelkur.

Systematisk HMS, oppgavefordeling og BevarHMS.

Budsjett og økonomi, styrets utgifter er nøye gjennomgått og det er planlagt for å bygge opp en større reserve i tråd med råd fra Bonord.

Systematisering og oppfølging av serviceavtaler.

Inngått lovpålagt service på ladeanlegg til elbil.

Oppfølging av sluk på verandaer.

Vedlikehold av uteområder (olje sørveggen).

Systematisk oppfølging av eposter til sameiet.

Informasjon til beboere - nettside, nyhetsbrev og oppslag.

Salg av tomt til kommunen.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

Oppfølging av varmeanlegget.

Avhending av gamle varmtvannstanker (dette vil frigi plass til evt. anlegg for å rense radiatorvann)

Vedlikehold av uteområder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 172 171	4 197 752	3 775 186	4 760 732
Andre driftsinntekter	2	95 929	5 490	17 108	5 490
Sum inntekter		4 268 100	4 203 242	3 792 294	4 766 222
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	11 950	11 060	11 060	11 850
Styrehonorar	4	150 000	140 000	140 000	150 000
Revisjonshonorar	5	12 793	12 000	10 606	14 000
Forretningsførerhonorar		131 340	131 343	126 540	137 907
Konsulenthonorar	6	34 833	13 000	123 387	26 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	911 069	274 000	238 213	299 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	208 783	48 000	15 153	108 000
Annet vedlikehold	9	442 844	484 000	822 137	556 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	259 405	337 000	240 643	379 571
Kostnader TV/Internett		718 930	649 728	675 261	793 000
Forsikringsskader	11	10 000	0	10 000	0
Forsikring		257 576	267 000	241 172	273 000
Eiendomsavgift og renovasjon	12	876 082	811 000	517 607	1 078 300
Energi og brensel	13	562 116	461 000	419 197	581 672
Andre driftskostnader	14	123 158	58 000	266 951	110 167
Sum kostnader		4 710 877	3 697 131	3 857 926	4 518 467
Driftsresultat		-442 777	506 111	-65 632	247 755
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	15	30 987	1 848	20 592	0
Finanskostnader	16	889	0	0	0
Resultat finansposter		30 098	1 848	20 592	0
Ordinært resultat før skatt		-412 679	507 959	-45 040	247 755
Årets resultat		-412 679	507 959	-45 040	247 755
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		-412 679	0	-45 040	0
Sum disponering		-412 679	0	-45 040	0

Balanse desember 2023 Alvigstranda Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Øremerkede midler	17	419 613	409 723
Sum anleggsmidler		419 613	409 723
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		101 330	42 158
Forskuddsfakturerte kostnader		491 075	441 133
Kundefordringer		27 900	27 000
Andre fordringer		0	3 124
Fordring finansieringsforetak		11 694	14 360
Sum fordringer		631 999	527 775
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		786 163	1 261 451
Innskudd skattetrekkkonto		39	39
Sum bankinnskudd og kontanter		786 203	1 261 490
Sum omløpsmidler		1 418 201	1 789 265
SUM EIENDELER		1 837 814	2 198 988

Balanse desember 2023 Alvigstranda Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		1 535 460	1 580 501
Årets endringer egenkapital		-412 679	-45 040
Sum egenkapital 31.12		1 122 782	1 535 460
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 435	138 678
Leverandørgjeld		527 457	460 162
Annen kortsiktig gjeld		92 141	64 688
Sum kortsiktig gjeld		715 032	663 528
Sum gjeld		715 032	663 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 837 814	2 198 988

31.12.23

Alvigstranda Boligsameie

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Janne Oppvang
Styreleder

Bjørn Stefan Holmstrøm
Styremedlem

Hedvig Ragni Krane
Styremedlem

Lisbeth Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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.

Varige driftsmidler:

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

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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 003 504	3 003 488	2 730 588	3 439 204
Parkeringsleie	73 524	102 934	73 524	86 856
Vannbåren varme/forbruksvann	445 415	441 602	350 146	441 672
TV - Internett	649 728	649 728	620 928	793 000
Sum	4 172 171	4 197 752	3 775 186	4 760 732

Boligselskapet består av 96 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter elbillading	18 078	5 490	14 858	5 490
Andre inntekter	77 851	0	2 250	0
Sum	95 929	5 490	17 108	5 490

Andre inntekter gjelder viderefakturering av kostnader vedrørende felles kloakkpumpeanlegg mellom Kræmer Eiendom og Alvigstransa boligsameie.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsgiveravgift	11 850	11 060	11 060	11 850
Andre sosialekostnader	100	0	0	0
Sum	11 950	11 060	11 060	11 850

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	140 000	140 000	150 000
Sum	150 000	140 000	140 000	150 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	12 793	12 000	10 606	14 000
Sum	12 793	12 000	10 606	14 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl. mva. uten konsulent tjenester.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	1 500	6 000	0	6 000
Teknisk rådgivning	33 333	7 000	123 387	20 000
Sum	34 833	13 000	123 387	26 000

Økonomisk rådgivning gjelder styrebistand i forbindelse med utsendelse av varsel om økte felleskostnader.

Teknisk rådgivning gjelder Bevar HMS fra Bonord kr 11.156, oppfølging av tilbud, søknad og ferdigattest vedrørende skykkelskur utført av Habil Forvaltning kr 10.489,23, og internkontroll utført av JM Hansen AS kr 11.687,50.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	682 183	156 000	143 004	164 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	160 132	50 000	27 227	53 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	18 354	20 000	21 762	31 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	50 400	48 000	46 220	51 000
Sum	911 069	274 000	238 213	299 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	33 760	48 000	0	51 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	160 641	0	10 510	0
Reparasjon og vedlikehold heis	14 382	0	4 643	57 000
Sum	208 783	48 000	15 153	108 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	79 449	77 000	164 403	80 000
Renhold	204 133	203 000	195 154	270 000
Snøbrøyting og gressklipping	156 137	184 000	108 851	194 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	20 000	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 690	0	345 225	5 000
Annet vedlikehold	436	0	8 503	2 000
Sum	442 844	484 000	822 137	556 000

Annet vedlikehold gjelder kjøp av rottefelle.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale heis	113 156	91 000	86 250	96 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	235 000	0	200 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	49 422	11 000	53 921	30 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	51 020	0	98 628	53 571
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	1 845	0
Diverse serviceavtaler	33 581	0	0	0
Drifts- og serviceavtale VVS	12 225	0	0	0
Sum	259 405	337 000	240 643	379 571

Note 11 - Forsikringskade

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringskade	10 000	0	10 000	0
Sum	10 000	0	10 000	0

Egenandel forsikringskade kr 10 000

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	876 082	811 000	517 607	925 000
Eiendoms- og festeavgift	0	0	0	153 300
Sum	876 082	811 000	517 607	1 078 300

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	123 914	110 000	89 462	140 000
Fjernvarme	438 202	351 000	329 735	441 672
Sum	562 116	461 000	419 197	581 672

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	47 843	8 000	179 655	5 000
Annen leiekostnad	20 325	0	17 172	68 167
Verktøy	2 423	0	375	2 000
Driftsmateriale	4 380	0	860	2 000
Kontorrekvisita	1 396	3 000	2 461	4 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	1 000	1 000
Elektronisk kommunikasjon	4 054	2 000	3 247	3 000
Drivstoff	355	0	281	1 000
Gaver	1 010	0	500	0
Styrekostnader	5 450	0	8 861	2 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 700	0	4 288	5 000
Bank og kortgebyrer	4 286	3 000	2 381	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 750	0	1 313	0
Forskuttering felleskostnader	25 187	25 000	23 225	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	10 000	219	11 000
Andre driftskostnader	0	2 000	21 113	3 000
Sum	123 158	58 000	266 951	110 167

Leie lokale og felleskostnader gjelder leie av parkeringsplasser.
Annen leiekostnad gjelder leie av areal til renovasjon.

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	30 987	1 848	20 592	0
Sum	30 987	1 848	20 592	0

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre rentekostnader	889	0	0	0
Sum	889	0	0	0

Note 17 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	409 723	407 018
Innskudd	9 890	2 705
Sum	419 613	409 723

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Alvigstranda Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alvigstranda Boligsameie

Styreleder	Janne Oppvang (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Lisbeth Hansen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Hedvig Ragni Krane (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Bjørn Stefan Holmstrøm (sign.)	28.02.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Alvigstranda Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alvigstranda Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvike sameiet 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 29. februar 2024
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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-29 13:16:16 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Alvigstranda Boligsameie

Sendes per e-post

10.01.2024

Ansvarlig advokat Tom Johansen

Vår referanse:100079

Juridisk vurdering

Vi viser til oppdragsbekreftelse datert 15.12.2023.

Vi har blitt bedt om å vurdere utkast til ordensregler for sykkelskur for Alvigstranda Boligsameie (Heretter «Sameiet»). Sameiet har foreslått følgende ordlyd for punkt nr. 1 i nevnte ordensregler:

«Sykler må merkes med oppgang og leilighetsnr. Sykler uten merking vil fjernes uten varsel».

Styreleder har i telefonsamtale 18.12.23 informert om at bakgrunnen for regelen om merking er at styret ønsker orden og kontroll i sykkelskuret. Tidligere oppsto det situasjoner hvor seksjonseiere flyttet fra syklene sine og de ble stående i sykkelstativ utenfor sameiet.

Pr. i dag praktiseres dette slik at sameierne merker syklene sine med oppgang og leilighetsnummer. Styret ønsker imidlertid også muligheten til å kunne fjerne sykler for å blant annet kunne unngå at sykler som blir forlatt av seksjonseiere blir stående i sykkelskur.

Styret i Sameiet har bedt om bistand til å vurdere om de kan fjerne syklene uten merking og om de eventuelt kan bli økonomisk ansvarlig om de selger eller gir bort en sykkel uten merking.

Vår konklusjon:

Vår konklusjon er at regelen om merking av sykler kan inntas i ordensreglene, men at det må utarbeides et system for varsling før man fjerner sykler.

Vår konklusjon er videre at Sameiet, evt. styret, kan bli økonomisk erstatningsansvarlig for å avhende sykler, men at risikoen er ulik for de forskjellige tilfellene. Det må skilles mellom merkede og umerkede sykler, samt sykler eid av beboere og ikke-beboere.

Felles for alle tilfellene er at risikoen for økonomisk ansvar kan senkes vesentlig ved gode rutiner for varsling før man gir bort, selger eller kaster sykler.

Videre er vår konklusjon at slike ordensregler må vedtas i årsmøte med et ordinært flertall.

Vår vurdering:

Sameiet er etablert på gnr. 119 bnr. 4223 i Tromsø kommune. Sameiet består av 2 bygninger med 96 seksjoner. Området rundt bygningene inngår ikke i seksjonerte enheter og er derfor fellesareal i eierseksjonssameiet, jf. definisjonen i eierseksjonsloven (forkortet esl.) § 4 første ledd bokstav e.

Sykkelskuret er etablert på fellesarealet utenfor bygningene.

Utgangspunktet for bruk av fellesareal er at den enkelte seksjonseier har «rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene», jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd annen setning.

Det følger av esl. § 25 annet ledd at «fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Som et utgangspunkt har derfor alle seksjonseierne rett til å benytte sykkelstativet som oppbevaring for syklene sine. Denne bruken må ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Hverken vedtektene eller ordensreglene til Sameiet omtaler bruk av sykkelstativ, og bruk av sykkelstur.

Spørsmålet er om årsmøtet kan beslutte en bestemmelse i Sameiets ordensregler som lyder slik: «Sykler må merkes med oppgang og leilighetsnr. Sykler uten merking vil fjernes uten varsel».

Kan merking av sykler lovlig vedtas som ordensregel?

Etter eierseksjonsloven § 28 første ledd kan årsmøtet fastsette «vanlige ordensregler for eiendommen».

Spørsmålet er om bestemmelsene som er foreslått er å anse som vanlige ordensregler for eiendommen.

I utgangspunktet betyr kravet om at ordensreglene er «vanlige ordensregler» at det trekkes en grense mot urimelige eller unødvendige regler.

I juridisk teori har Kåre Lilleholt og Christian Wyller i boken *Boretslovene med kommentarer (2018)* drøftet en tilsvarende bestemmelse i boretslagsloven § 5-11 fjerde ledd første setning. Bestemmelsen er ment å forstås likt som regelen i eierseksjonsloven § 28 første ledd og drøftelsen er derfor relevant også for esl. § 28.

Lilleholt og Wyller uttaler at for å vurdere om en ordensregel er vanlig må man blant annet spørre seg om regelen er nødvendig av hensyn til de øvrige eierne. I det følgende vil vi vurdere dette.

For vurderingen av om regelen er nødvendig av hensyn til de øvrige eierne må man vurdere de faktiske forhold i saken.

Tidligere forlot flere seksjonseiere syklene sine utenfor sameiet i sykkelstativ uten at styret hadde noen anledning til å vite hvem som eide hvilke sykler. Dette førte til en opphopning av sykler. En regel om merking av syklene, og en sanksjon for å fjerne umerkede sykler vil gjøre det lettere å ha orden over syklene på fellesareal.

En ordensregel om merking ivaretar derfor flere hensyn. Hvis en seksjonseier flytter uten å ta med sykkel sin, har styret anledning til å ta kontakt med vedkommende. Hvis en sykkel tilhørende en nåværende seksjonseier blir stående lenge uten bruk og tar opp plass kan styret kontakte vedkommende.

En regel om merking av sykler er i tråd med esl. § 25 annet ledd, dette taler for at den foreslåtte regelen er en vanlig ordensregel. Hvis en merket sykkel som åpenbart ikke er i bruk opptar plass som noen andre kunne brukt, påfører den de andre seksjonseiere en unødvendig ulempe.

Å merke en sykkel er ikke et inngripende tiltak for den enkelte seksjonseier. Det påvirker ikke bruken av sykkelen og har gode grunner for seg.

Etter vår vurdering anses en regel om merking av sykler som nødvendig av hensyn til de andre seksjonseierne.

Regelen er heller ikke unødvendig eller urimelig. Derfor er regelen å anse som en vanlig ordensregel.

Etter vår vurdering er en regel om merking av sykler i sykkelskur i henhold til eierseksjonsloven § 38.

Kan fjerning av umerkede sykler lovlig vedtas som ordensregel?

Spørsmålet i det videre er om regelen om fjerning av umerkede sykler uten varsling er en vanlig ordensregel. Vurderingstemaet er også her om regelen er nødvendig av hensyn til de øvrige eierne.

Momentene fra vurderingen ovenfor gjør seg gjeldende også i denne vurderingen.

Andre momenter som taler for at en slik regel kan være nødvendig er at styret må ha muligheter til å håndheve regelverket.

På den annen side kan en slik regel oppleves inngripende for den enkelte seksjonseier hvis en sykkel blir fjernet uten å ha blitt varslet om det. For eksempel kan noen ha glemt av sin sykkel. Noen kan ha endret bruksmønster, som fører til at sykkelen blir stående. Bruksverdien og den økonomiske verdien for den enkelte taler for at Sameiet opptrer med forsiktighet.

Etter hovedregelen i esl. § 25 første ledd har seksjonseieren en rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til. Et sykkelskur er beregnet til å oppbevare sykler.

Det vil raskt kunne oppleves urimelig for den enkelte seksjonseier å få fjernet sin umerkede sykkel i et sykkelskur uten varsling.

Vår vurdering er at en ordensregel som gir styret rett til å fjerne en umerket sykkel uten varsling blir for inngripende for den enkelte seksjonseier. Regelen er derfor ikke å anse som en vanlig ordensregel.

Etter vår vurdering er en regel om fjerning av umerkede sykler uten varsel ikke i henhold til eierseksjonsloven § 38.

Kan fjerning av umerkede sykler etter varsling lovlig vedtas som ordensregel?

En måte å begrense urimeligheten for den enkelte seksjonseier er å varsle seksjonseieren om at sykkelen er umerket før man fjerner sykkelen.

Vår vurdering er at en varsling som gir seksjonseieren en praktisk mulighet til å både motta varselet og tilstrekkelig tid til å merke sykkelen vil avhjelpe ulempen og gjøre regelen lovlig i henhold til eierseksjonsloven.

Desto lengre tid fra varsel om fjerning av sykkel til fjerning av sykkel desto mindre urimelig vil fjerningen av sykkelen være. Et høyere antall varsler vil også gjøre det lettere for seksjonseieren å motta varselet, og gi han større grunn til å merke sykkelen sin.

Her kan typiske tiltak for eksempel være en lapp på sykkelen med henvisning til reglene, en generell annonsering med varsel på sosiale medier, evt. nettsider, et varsel med lapp på sykkelen, et oppslag med ordensregler på veggen i sykkelskur.

En annen praktisk løsning er at man annonserer en gitt dato hvor man tar en opprydning på umerkede sykler i sykkelskur, for eksempel i forbindelse med dugnad.

En kombinasjon av slike løsninger kan være en god ide.

Ordlyden i regelen kan for eksempel være «*Sykler må merkes med oppgang og leilighetsnr. Sykler uten merking vil fjernes etter varsel*». Eventuelt kan dere innta i ordensreglene hvilken type varsling dere vil illegge. Dette kommer an på hvilke varslingskanaler dere anser som praktisk.

For eksempel kan ordlyden være «*Sykler må merkes med oppgang og leilighetsnr. Sykler uten merking vil fjernes etter varsling i portalen/felles facebookside/ved lapp på sykkel*».

En mer spesifikk tekst i ordensreglene vil være til deres fordel hvis en seksjonseier er misfornøyd. I et slikt tilfelle kan dere vise til at dere har ilagt varsel etter ordlyden i ordensreglene. Det er forventet at seksjonseierne har lest ordensreglene, og seksjonseieren vet dermed også hvor han kan finne eventuelle varsler.

Etter vår vurdering er en regel om fjerning av umerkede sykler med varsel i henhold til eierseksjonsloven § 38.

Økonomisk ansvar:

Styret ønsker videre en vurdering på om Sameiet eller styret kan bli erstatningsrettslig ansvarlig hvis de avhender en sykkel som ikke er merket.

For sykler hensatt av beboere vil det i praksis være et spørsmål om styret har fulgt ordensreglene, herunder om det er gitt tilstrekkelig varsel om fjerning/avhending mv. Vi har vurdert dette under avsnittet «Sykler som tilhører beboere».

For sykler hensatt av andre må det vurderes om sykkelen er hensatt med viten og vilje (derelinkvert gods) eller om den er hittegods.

Styret må derfor gjøre vurderinger av om den hensatte umerkede sykkelen tilhører beboer eller ikke-beboer. Dette vil kunne være vanskelig å finne svar på, men styret kan da enten følge reglene for hittegods eller ev. om det vurderes at sykkelen er derelinkvert gods. Vi har vurdert dette nærmere i avsnittet «Sykler som ikke tilhører beboere».

Sykler som tilhører beboere:

Hvis eieren fortsatt bor i sameiet er sykkelen verken er å anse som hittegods eller derelinkvert gods. Dette er fordi eieren av sykkelen fortsatt bor i sameiet og sykkelen er innenfor eierens eiendom.

I et slikt tilfelle vil spørsmålet om økonomisk ansvar ved avhending av sykkelen bero på de alminnelige erstatningsrettslige reglene.

Spørsmål om erstatningsansvar er vanskelig å besvare generelt, da slike saker ofte dreier seg om konkrete vurderinger av faktum. Vi har derfor gjort utarbeidet en kort betenkning om utgangspunktene for erstatningsansvar i et slikt scenario som nevnt.

Som et utgangspunkt kan Sameiet bli erstatningsansvarlig for handlinger styret har utført.

Kort sagt foreligger det tre grunnvilkår for å påvise erstatningsansvar for et tilfelle som dette. Vilkårene er at 1) det må foreligge et økonomisk tap, 2) skadevolder må ha utvist tilstrekkelig skyld og 3) det må foreligge årsakssammenheng mellom skadevolders handling og det økonomiske tapet.

I et tilfelle hvor det ikke foreligger ordensregler for håndtering av sykler vil styret i sameiet kunne bli erstatningsansvarlige hvis de gir bort eller selger sykler de vet tilhører andre.

Spørsmålet er om Sameiet kan vurderes å ha utvist tilstrekkelig skyld dersom det foreligger ordensregler som innebærer at umerkede sykler kan fjernes.

Som et utgangspunkt vil Sameiet ha utvist tilstrekkelig skyld dersom Sameiet burde handlet annerledes. Dette oppstiller et krav til en aktsomhetsnorm og det må vurderes om det forelå handlingsalternativer. Aktsomhetsnormen vil i stor grad knytte seg til at Sameiet må følge lover og regler som gjelder.

Krav om handlingsalternativer innebærer at Sameiet må sikre at ordensreglene er lett tilgjengelige og at det varsles på tilstrekkelig god måte.

Hvis Sameiet har gjort det de kunne for å få tak i eieren og ikke har hatt klare holdepunkter for andre handlingsalternativer før de fjernet sykkelen skal det antakelig mye til før Sameiet kan bli erstatningsansvarlig.

I tilfelle Sameiet blir ilagt erstatningsansvar kan dette erstatningsansvaret lempes helt eller delvis hvis det er forhold som tilsier at det er rimelig, jf. skadeserstatningsloven §§ 5-1 og 5-2.

Sykler som ikke tilhører beboere:

Sykler kan også tenkes å blant annet tilhøre tidligere beboere, noen som har vært gjester i sameiet eller noen tilfeldig forbi passerende som har gjenglemte sykkelen.

Sykkelen vil i slikt tilfelle ansees som hittegods og derelinkvert gods.

Det følger av hittegodsloven § 1 første ledd første setning at hittegods er løsøre som har kommet bort fra eieren uten at han ville det.

Derelinkvert gods er løsøre hvor eieren har gitt fra seg sin eiendomsrett. Et typisk eksempel på derelinkvert gods er at en avis man finner forlatt på et tog er derelinkvert gods, mens en avis man

finner i stuen til noen ikke er å anse som derelinkvert fordi den befinner seg innenfor eierens besittelsesfære.

Kort forklart er hittegods løsøre som ufrivillig har kommet bort fra eier, mens derelinkvert gods er løsøre eieren frivillig har forlatt.

Hvis en umerket sykkel etter forholdene er å anse som hittegods vil Sameiet ha plikt til å levere sykkelen tilbake til eier, eller til politiet hvis man ikke vet hvem eieren er, jf. hittegodsloven § 2.

Hvis en umerket sykkel etter forholdene er å anse som derelinkvert gods vil Sameiet anses som sykkelens nye eier, og kan dermed avhende sykkelen fritt. Dette vil være tilfellet dersom eier av sykkelen bekrefter at han har oppgitt eiendomsretten til sykkelen.

Hvis sykkelen er å anse som hittegods og Sameiet avhender sykkelen kan de bli økonomisk erstatningsansvarlig og de kan straffes med bøter, jf. hittegodsloven § 12.

Dersom en ikke har fått noen bekreftelse fra eier av sykkelen, eller en ikke vet hvem eier av sykkelen er, bør det foretas en vurdering av om sykkelen kan tilhøre noen i sameiet eller om den er hittegods eller derelinkvert gods. Det følger av rettspraksis at man i skillet mellom derelinkvert gods og hittegods må vurdere faktum konkret. I nyere juridisk litteratur har man vurdert enkelte momenter som særlig relevante i denne vurderingen.

De vil vurderes i det følgende og kan gi et utgangspunkt for vurderingen.

Et sentralt moment er sykkelens art og verdi. Desto høyere verdi sykkelen har, desto mindre sannsynlig er det at eieren frivillig har gitt fra seg eiendomsretten til sykkelen. Gamle, rustne og ødelagte sykler kan lettere ansees som derelinkvert.

Hvis sykkelen er tilvirket og spesialtilpasset er dette et moment som taler for at eieren ufrivillig har gitt fra seg sykkelen.

Andre momenter er tidsfaktoren og passiviteten til eieren. Desto lengre en sykkel har stått umerket og ubrukt, desto mer sannsynlig er det at eieren frivillig har gitt fra seg eiendomsretten til sykkelen.

Hvis Sameiet benytter seg av varslingsrutiner og man antar at eieren har hatt anledning til å se disse varslene vil passiviteten ved å ikke merke sykkelen tale for at sykkelen er å anse som derelinkvert gods.

Det er vanskelig å gi et konkret svar på et tenkt scenario, men hvis sameiet ser for seg å gi bort, selge eller kaste syklene er vår anbefaling at man vurderer om sykkelen er å anse som hittegods eller derelinkvert gods.

Ved tvilstilfeller bør Sameiet ta kontakt med Hittegodskontoret for å enten levere inn syklene eller få tillatelse til å ta vare på sykkelen inntil videre, jf. hittegodsloven § 4.

Merket sykkel:

Hvis en sykkel med merking står i sykkelskuret, må styret ta kontakt med vedkommende eier. Som regel vil styret da finne ut om sykkelen er i bruk eller ikke, og avtale med eieren hva som skal gjøres.

Hvis en boende seksjonseier har latt sin ødelagte sykkel stå, men ber om at styret ikke fjerner den må styret vurdere om sykkelen skal anses derelinkvert. Sykkelen er oppbevart i et sykkelskur og følger ordensreglene med tanke på merking av sykkel.

I et slikt tilfelle skal det antagelig vesentlig mye til for at styret rettmessig kan fjerne en merket sykkel hvor seksjonseier er uenig i at den skal fjernes. Et alternativ kan i slikt tilfelle være å innta i ordensreglene at det kun er fungerende sykler som kan oppbevares i sykkelskur.

Prosessuelle regler:

Utgangspunktet er etter eierseksjonsloven § 28 første ledd at «Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Det følger av eierseksjonsloven § 49 første ledd at flertallskravet er et alminnelig flertall.

Ordensreglene må vedtas i årsmøtet, og må vedtas med et alminnelig flertall.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nord

Preben Aakre
Advokatfullmektig

E-post: pa@bonord.no