

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I LYNGHEIM BORETTSLAG 1

Dato: 05.05.2022 kl: 19:00

Sted: Sælen Kirke

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 20.04.2022

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Lyngheim Borettslag 1. 05.05.2022

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

- 6.1. Søknad om bygging av trapp nr. 83
- 6.2. Sak vedrørende gavlveggene
- 6.3. El-bil lading

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport/oppsummering fra styret er frivillig og følger vedlagt. Oppsummeringen fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2021

Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemming med alminnelig flertall

4. Vederlag til styremedlemmer

Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av Generalforsamlingen, jf. Brl. § 8-4.

Styrehonorar vedtas på Generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige Generalforsamling våre 2021 til og med ordinær Generalforsamling 2022.

Forslag til vedtak: Fra valgkomiteen

Honorar:

Det er generalforsamling som fastsetter honorar for styreverv i kommende periode. Styrehonorar for perioden 2021- 2022 er satt til kr. 160 000,- som vil bli delt med 50/50 mellom styreleder og øvrige medlemmer.

Vi overlater til kommende styre å endre på denne fordelings andelen da det i valgperioder kan falle større ansvar og arbeidsmengde på f.eks. styreleder.

5. Valg av styret

Det vises til vedlegg fra valgkomiteen, følgende forslag legges fra komiteen.

Styreleder

Sissel Brattfjord, Hesjakollen 52 – 2 år

Styremedlemmer

Joakim Asperheim Mikkelsen, Hesjakollen 36 – 1år

Rune M Karlsen, Hesjakollen 53- 1 år

Anders Maanum, Hesjakollen 71 – 2 år

Varamedlemmer

Dan Aagotnes , Hesjakollen 29 - 1 år

Kristian Øglænd, Hesjakollen 38 – 1år

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at Valgkomiteens forslag til styreleder vedtas.
Styret foreslår Valgkomiteens forslag til styremedlem og vara vedtas ikke.
Sittende styret reagerer på at to av de foreslåtte styremedlemmene og et av foreslått varamedlem, er innsender av sak 6.2, og stiller seg spørrende til hvordan disse da vil behandle denne saken om noe av de 4 forslagene blir vedtatt.

6. Innkomne saker

6.1 Søknad om bygging av trapp nr. 83

Hesjakollen 83, andelsnummer 42

Eier: Nina Agathe Grøtting Horvei

På vegne av andelseier Nina Horvei. I nr 83 sender jeg søknad om å bygge trapp ned fra den eksisterende altanen hennes. Se vedlagt tegning av skisse. Trappen føres opp i riktig kledningstype som er fastsatt av styret. Kan dere bekrefte at e-post er mottatt slik at Horvei vet det kommer med nå på generalforsamling?

Mvh
Chris Horvei

Vedlegg: 3

Plantegning
Snittegning
Nabovarsel

Forslag til vedtak: Søknad innvilges

Styrets innstilling: Vi har flere trapper fra balkong/altan i Borettslaget allerede, denne varianten er ny, men styret ser ingen grunne til at denne ikke bør tillates på lik linje med eksisterende. Forutsetter at andelseier signerer vedlikeholdskontrakt.

6.2 Sak vedrørende gavlveggene

Vi viser til vedlagte sak til Generalforsamlingen. For å gi GF best mulig beslutningsgrunnlag, ber vi om at følgende dokumenter vedlegges sakspapirene som sendes ut:

- Søknadene fra borettslaga mht. tiltak på gavlveggene.
- Referat fra styremøtet som gjorde vedtak i denne saken.
- Rapporter fra sakkyndige når det gjelder veggens tilstand og mulige tiltak for reparasjon.
- Referat fra møtene med BOBs representanter vedr denne saken.
- Anbudsinndragelser for de aktuelle tiltak.
- Innkomne anbud.
- Kontraktene for gjennomføring av tiltakene.

Dersom denne anmodningen, helt eller delvis, blir avslått, ber vi om at anmodningen og en begrunnelse for avslaget vedlegges sakspapirene.

Vedlegg: 1

Innsendt sak fra andelseiere Rune Karlsen, Anders Maanum, Johnny Jørgensen, Dag Aagotnes og Odd Løvset.

Forslag til vedtak:

1. Styret har overholdt sin vedlikeholdsplikt, om styret ikke hadde gjort det ville styret kunne blitt stilt til ansvar for å ikke utøve sin plikt som styret. Styret foreslår at dette punktet ikke vedtas.
2. Om GF ønsker å vedta gjennomgang av lovligheten til dette er det opp til GF. Sittende styret ser på det som unødvendig brukt av tid og ressurser da styret hele tiden har hatt tett dialog med forretningsfører og jurist hos BOB. En evt. sjekk av det juridiske må jo i så fall gjøres hos andre jurister, noe som selvfølgelig vil innebære en kostnad. At andelseiere i husene det gjelder, eller styret, kan bli stil økonomiske ansvarlig for arbeidet er ikke mulig. Styret foreslår at dette punktet ikke vedtas.
3. I fremtidige saker må styret forholde seg til enhver tid gjeldene lovverk på samme måte som dagens styre har gjort uavhengig av hva GF vedtar. Et vedtak gjort på GF som er i strid med loven ikke vil være gjeldende. Loven står høyere enn vedtektene og vedtak gjort av generalforsamlingen. Et evt. vedtak på dette punktet vil altså ikke medfører noen endringer. Styret foreslår at dette punktet ikke vedtas.
4. Sittende styret har allerede fått saken rettslig vurder, ref. punkt 2, så dette punktet er allerede avklart. Styret foreslår at dette punktet ikke vedtas.

Kommentar til forspurte dokumenter:

- De to andelseierne har meldt fra om problemene, og forespurt vedlikehold av veggene, ved flere anledninger over flere år. Andelseier i nr. 34 meldte fra for første gang i 2012, mens andelseier i nr. 42 meldte fra første gang i 2013. Det er ikke sendt noe spesifikk søknad om å få utføre arbeidet, på samme måte som at man ikke sender en søknad når man ber om å få skiftet kledning. Men det er altså sendt gjentatte forespørsler om
- Vedtaket gjort på styremøtet 19.12.2021 ligger ved som vedlegg til innkallingen.
- Det er ikke bestilt nok en rapport i denne omgang, Borettslaget har fått utarbeidet flere rapporter angående gavlveggene. F.eks. fra Instanes AS (nå Sweco AS) i 1998 og Multiconsult i 2014, begge foreslår utvendig etterisolering som tiltak mot kondens.
- Det er ikke gjennomført møter med BOB. Det er telefonsamtaler og e-post. Vedleggene til oppsummeringen av året dekker inne dette punktet.
- Anbudsinbydelse og innkomne tilbud er beskrevet i vedlegget til oppsummeringen av året.
- Kontrakten ligger ved som vedlegg til innkallingen.

6.3 El-bil lading

Dagens styre har siden konstituering jobbet med å utrede ulike alternativer for elbillading i Lyngheim Borettslag. Gjennom styreperioden har også lovverket endret seg, slik at anbefalinger er blitt rettigheter ref borettslagsloven §5-11a som trådte i kraft 1.januar 2021.

Det vises videre til vedlegget til denne saken, som presenterer 3 forskjellige løsninger.

1. Felles ladeløsning hvor borettslaget overtar styringen av ladere i borettslaget. Denne løsningen vil sannsynligvis bli delvis finansiert av leverandør, men vil medføre at vi må binde oss til valg leverandør og andelseiere med egen lader må bytte. Mange

leverandører reklamerer med gratis installasjon, dette har vi undersøkt, og vil ikke gjelde oss grunnet store avstander.

2. Hybridløsning. De som har lader i dag beholder sin lader, borettslaget tar ansvar for tilrettelegging av videre utbygging samt får bygget noen felles ladere på gjesteparkering.
3. Løsning som i dag hvor alle er ansvarlig for egen lader. Siden alle i vårt borettslag har fast, tilvist parkering er ikke borettslaget lovpålagt å tilrettelegge for lademulighet for hver enkelt, men borettslaget kan heller ikke nekte andelseiere å installere lader på sin faste, tilviste parkeringsplass.

Forslag til vedtak:

Løsning nr. 2, hybridløsning vedtas og jobbes videre med. Laget har med all sannsynlighet ikke nok kapasitet på det elektriske anlegget til å håndtere at alle installerer lader ved å hente strøm fra eget skap. Det vil da bli, slik vi forstår det, slik at Borettslaget blir pålagt å legge til rette for lading uansett.

Vedlegg 1

STYRETS OPPSUMMERING AV 2021 FOR LYNGHEIM BORETTSLAG 1

1 Lagets virksomhet

Hovedformålet til borettslaget er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. Borettslaget holder til i Bergen kommune.

2 Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning i 2020

Rolle	Navn	Valgt for perioden
Styreleder	Kristian Svela Øglænd	2020-2022
Nestleder	Geir Myhr	2021-2023
Styremedlem	Tom Mangersnes	2020-2022
Styremedlem	Martine Kvinge (trekt seg)	2021-2023
Varamedlem	Joakim Mikkelsen	2021-2022
Varamedlem	Elin Furuli	2021-2022

Styret bestod av 4 menn. Av de to varamedlemmene var det 1 kvinne og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling kunne vært bedre, men at det ikke er nødvendig å planlegge, eller iverksette spesielle tiltak for å endre situasjonen. Marin Kvinge informert om at han ønsket å trekke seg ikke lenge etter GF. Joakim og Elin har delt på å ha stemmerett i styremøtene.

2.2 Dugnadsledere i 2020

Fredrik Elholm
Kenneth Rebnord
Ronny Nilsen
Terje Kvam

Styret takker dugnadslederne og alle som har deltatt på dugnad i 2020 for innsatsen.

2.3 Møtevirksomhet

Det ble avholdt 11 styremøter i 2021, grunnet omlegging av styreportalen har det vært utfordrende å få oversikt over antall saker protokollført, men er rundt 60 saker. Møtene holdes en gang i måneden med unntak av i juli. Varamedlemmene ble innkalt til styremøtene slik at de var orientert og oppdatert med hensyn på styrets arbeid, og klar til å utøve sin rolle på kort varsel. Gjennom året var det god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av laget.

2.4 Utvalgte saker som har vært behandlet

2.4.1 Generalforsamling

Generalforsamling ble avholdt 09.06.2021, etter utsettelse grunnet Covid-19.

2.4.2 Vedlikehold/utbedring av gavlvegger med særskilte utfordringer

Vinteren 2021 ble det meldt inn fra 4 forskjellige enheter om fukt i endeveggene. To av disse oppdaget fukten under oppussing, og Cyttox ble rekvirert for å foreta undersøkelser av treverk, papp, isolasjon etc. I disse to andelene fant man tegn til gammel fukt, men ingen fuktskader, råter e.l. Cyttox anbefalte i disse tilfellene, om man ikke valgte å utbedre å utsiden, og fjerne eksisterende isolasjon og papp som ligger mot betong, og så isolere med en mer fuktsikker isolasjon, Rockwool e.l., uten papp mot grunnmuren. Andelseiere har fått dekket kostnader knyttet til dette.

I de to øvrige andelene, Hejsakollen 34 og 42, har det vært større utfordringer, som ble beskrevet i oppsummeringen i fjor også. I den ene var det tilløp til brann i sikringsskapet grunnet vann, og i den andre slår jordfeilbryter seg ut når det er værromslag etter kuldeperioder. Det er dermed rimelig å anta at det er et større mengde fukt i disse enhetene. I og med at problemene oppstår i kuldeperioder med værromslag, og det ikke har avtatt etter vedlikehold av betongmurene ved reparasjon av riss og maling står man igjen med kondens som høyst sannsynlig årsak. Styret har hatt lang dialog med juridisk avdelingen hos BOB for å få klarhet i hva som er styrets ansvar, og de har konkludert med at utbedring av problemene disse andelene har er lagets ansvar. Det er derfor satt i gang et tiltak med etterisolering og utvendig plating for å få løst problemene her. Se vedlegg 1.1 og 1.2 for mer informasjon.

2.4.3 Skadedyr

Smart-trap tar rotter jevnt og trutt. Minner om at andelseiere må kontakte Anticimex så snart det oppdager skadedyr, og følge rådene de gir.

2.4.4 Søknader

Gjennom året har styret behandlet diverse søknader fra andelseiere, primært etablering av ladepunkt for el-bil og søknader om utskifting av kledning og vinduer.

2.4.5 Nye andelseiere

Styret har i perioden godkjent nye andelseiere i 4 andeler.

2.4.6 Lading av el-bil

Alle som har søkt om etablering av ladepunkt har fått godkjent dette, samtidig har styret arbeidet med å hente inn priser på bedre tilrettelegging for etablering av ladere, og fellesladere på gjesteparkering. Se for øvrig sak innmeldt av styret.

2.4.7 Internkontroll

Borettslaget benytter Bevar-HMS for internkontroll, og har årlig HMS-gjennomgang ifm. med dette.

2.4.8 Vedlikeholdsplan

Styret vedtok å få utarbeidet vedlikeholdsplan og sendte ut forespørsel til 5 firma for å få pris på dette. BOB hadde det mest komplette tilbudet, hvor de inkluderte søknad om støtte, og var dermed ca. 50% rimeligere en neste firma. Arbeidet ble bestilt i mai 2021, men grunnet interne utfordringer i BOB ble denne levert som utkast først i starten av februar 2022. I mellomtiden holdt styret vedlikehold på et minimum, og vi vet det er mange som har meldt inn behov for utskifting av vinduer og som venter på dette, styret beklager at dette har dratt alt for langt ut i tid. Endelig plan er nå levert og vedlikeholdt er på normalt nivå.

2.5 Saker under arbeid, og planlegging

2.5.1 Tilrettelegging for el-bil lading

Styret har fortsatt undersøkelsene vedrørende el-bil lading, og det fremmes sak om denne på GF fra styret.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget ble utført av Sjømennenes boligbyggelag AS ved BOB BBL.

Borettslagets revisor var statsautorisert revisor Einar Grimstad.

3.2 Økonomi

3.2.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygninger, selv om det ble satt på pause grunnet vedlikeholdsplan, og at virkelig verdi av bygninger er høyere enn den bokførte verdien som er oppgitt i regnskapet.

3.2.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2021

Regnskapet var ved utgangen av 2021 gjort opp med et positivt resultat på Kr. 1 207 777, - mot et budsjettert positivt resultat på Kr 861 100, -. Avviket skyldes i all hovedsak lavere utgifter til vedlikehold siden dette har vært satt på pause. Disponible midler i utgangen av 2021 var Kr. 1 782 827, -.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av resultatet og lagets stilling per 31. desember 2021.

Laget har for tiden sunn drift.

4 Bomiljø

I 2021 ble det arrangert høstdugnad, uten felles samling, grunnet korona. Alle som har anledning oppfordres til å delta, både for å holde eiendommen i stand og kostnadene til borettslaget nede, og for å bidra til den sosiale kontakten som skapes mellom beboerne som samles om felles arbeid på felles eiendom. Styret planlegger vår- og høstdugnad i 2022.

Det er ikke sendt ut andre informasjonsskriv en dette i perioden. Det er heller ikke vært oppdatert spesielt hyppig på nettsiden, dette skyldes i all hovedsak at det, for uten vedlikeholdsplanen, ikke har vært så mye å informere om før nå.

Styret ønsker å minne alle beboere om husordensreglene, som man finner på nettsiden vår. Det blir nå lysere og varmere, og man kan igjen sitte ute ut over kvelden, det er da viktig og ta hensyn til naboer når vi bor såpass tett, og forholde seg til de reglene vi har når det gjelder når det skal være ro etc.

Fra kommende periode vil det kun være innkalling til Generalforsamling som legges i postkasser, all annen informasjon legges ut på nettsiden. Det er etablert varslingsmulighet på nettsiden, Styret ber om at alle skriver seg opp her. Dere vil da få varsel på e-post hver gang det legges ut en ny sak.

5 Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø. Avfallshåndtering er forsvarlig med kildesortering av papir, plast og restavfall gjennom godkjente kanaler.

Selv om det p.t. ikke finnes regler, påbud eller andre krav om å ikke vaske bil hjemme, vil Styret i Borettslaget anbefale alle andelseiere om å vaske biler i vaskehall, da vaskevann fra bilvask er en kilde til forurensing. Om dere likevel ønsker å vaske bilen hjemme anbefaler vi bruk av svanemerkede produkter.

Bergen, fredag 07.04.2022

Kristian Svela Øglænd

Geir Myhr

Tom Mangersnes

**Lyngheim 1 Borettslag
2021**

Resultatregnskap 2021

Lynghheim 1 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 680 568	3 400 824	3 681 960	3 768 120
Andre inntekter	3	58 616	0	0	0
Sum inntekter		3 739 184	3 400 824	3 681 960	3 768 120
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	27 550	23 650	0	0
Dugnad		17 150	18 050	18 000	18 000
Styrehonorar	5	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift		26 445	19 495	27 000	23 000
Avskrivninger	6	5 133	0	0	6 000
Felles strøm og varme		6 688	0	4 000	4 000
Festeavgift/tomteleie		129 873	129 873	130 000	130 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		868 584	872 516	899 000	881 000
Andre driftskostnader	7	545 023	420 284	511 360	565 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 557	1 908	0	0
Vedlikehold	9	226 026	957 294	603 000	603 000
Rehabilitering	10	34 734	5 014 099	0	0
Forretningsførsel		95 916	100 716	96 000	99 000
Revisjonshonorar		6 500	6 500	6 500	6 500
Andre konsulenthonorarer		17 885	16 000	46 000	46 000
Forsikring		181 643	149 147	164 000	200 000
Sum driftskostnader		2 360 706	7 889 533	2 664 860	2 742 000
Driftsresultat		1 378 478	-4 488 709	1 017 100	1 026 120
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		3 080	13 005	0	0
Andre renteinntekter		1 401	0	0	0
Sum finansinntekter		4 481	13 005	0	0
Rentekostnader lån		175 182	175 726	156 000	169 000
Andre rentekostnader		0	197	0	0
Sum finanskostnader		175 182	175 923	156 000	169 000
Resultat av finansposter		-170 701	-162 918	-156 000	-169 000
Resultat		1 207 777	-4 651 627	861 100	857 120
Til/fra annen EK		0	-89 244	0	0
Til/fra udekket tap		1 207 777	-4 562 383	0	0

Balanse pr. 31.12.2021

Lynghheim 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	5 550 005	5 550 005
Andre driftsmidler	6	22 867	0
Sum varige driftsmidler		5 572 871	5 550 005
Sum anleggsmidler		5 572 871	5 550 005
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		45 379	82 163
Restanser felleskostnader		-71	-71
Forskuddsbetalte kostnader		422 144	397 581
Andre fordringer		5 082	16
Sum fordringer		472 534	479 688
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 939 728	1 198 311
Skattetrekk		8 694	4 722
Sum bankinnsk. og kontanter		1 948 422	1 203 033
Sum omløpsmidler		2 420 956	1 682 721
SUM EIENDELER		7 993 828	7 232 726

Balanse pr. 31.12.2021

Lyngheim 1 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 354 606	-4 562 383
Sum opptjent egenkapital		-3 354 606	-4 562 383
SUM EGENKAPITAL		-3 348 406	-4 556 183
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	9 194 804	9 272 045
Borettsinnskudd	14	1 509 300	1 509 300
Sum langsiktig gjeld		10 704 104	10 781 345
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		50 635	65 287
Leverandørgjeld		391 466	426 467
Skyldige off. myndigheter		34 850	30 329
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		160 000	160 000
Påløpne renter		1 058	1 620
Annen kortsiktig gjeld		120	323 860
Sum kortsiktig gjeld		638 130	1 007 563
SUM GJELD		11 342 234	11 788 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 993 828	7 232 726

Bergen,
Styret for Lyngheim 1 Borettslag

Kristian Svæla Øglænd
Styrets leder

Tom Mangersnes
Styremedlem

Geir Myhr
Nestleder

Martin Hasund Kvinge
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Lyngheim 1 Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800 Andel felleskostnader	3 286 248	2 987 160	3 285 700	3 351 720
3815 Dugnadsinnbetalinger	74 400	74 400	74 400	74 400
3816 Kabel-TV	224 688	153 264	225 930	247 000
3817 Bredbånd	95 232	186 000	95 930	95 000
Sum felleskostnader	3 680 568	3 400 824	3 681 960	3 768 120

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3885 Andre inntekter	58 616	0	0	0
Sum andre inntekter	58 616	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

Lønnsgodtgjørelse til styret, dugnad: kr. 27 550.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330 Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
Sum styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Avfukter og tilbehør
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	28 000
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 133
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	5 133
Bokført verdi pr.31.12	22 867
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6300 Leiekostnader	0	2 625	5 000	5 000
6325 Renovasjon	5 068	6 189	0	0
6326 Snømåking og brøyting	83 843	63 675	60 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	15 025	3 734	10 000	10 000
6336 HMS	12 500	3 125	12 500	12 500
6345 Lyspærer og sikringer	1 416	0	0	0
6362 Maskiner og utstyr	0	0	10 000	10 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	149	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	2 711	2 431	0	0
6375 TV/Bredbånd	330 415	309 254	321 860	342 000
6390 Andre driftskostnader	29 000	0	60 000	60 000
6391 Diverse serviceavtaler	54 439	11 701	22 000	56 000
6395 Andre leiekostnader	0	2 000	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	-3 410	3 410	0	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	10 000	10 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	1 941	0	0
6800 Kontorkostnader	839	0	0	0
6940 Porto	400	120	0	0
7000 Drivstoff	350	0	0	0
7740 Øreavrunding	-1	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 428	0	0	0
7791 Øredifferanser	0	-70	0	0
Sum driftskostnader	545 023	420 284	511 360	565 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6503 Annet driftsmateriell	0	532	0	0
6510 Verktøy og redskap	0	1 376	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	9 709	0	0	0
6591 Abb./lisens programvarer	1 848	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	11 557	1 908	0	0

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	113 586	505 112	350 000	350 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	19 951	26 983	27 000	27 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	6 343	6 000	6 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	11 681	50 000	50 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	41 391	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	949	109 327	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	12 661	6 875	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	37 488	290 973	150 000	150 000
Sum vedlikehold	226 026	957 294	603 000	603 000

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

Note 10 - Rehabilitering

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse	0	23 244	0	0
9042 Controller egne ingeniører	34 734	998 431	0	0
9290 Totalentreprise	0	3 992 424	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	34 734	5 014 099	0	0

Note 11 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	5 550 005
Anskaffelseskost pr.31.12	5 550 005
Bokført verdi pr.31.12	5 550 005
Anskaffelsesår	1965

Note 12 - Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-3 354 606	-4 562 383

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.21: 2,10%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2020 13 300 000Nedbetalt tidligere 3 697 955Nedbetalt i år 407 241Lånesaldo 31.12 9 194 804

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2046

Sum langsiktig gjeld**9 194 804**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år 2021Gjeld til kredittinstitusjoner 6 995 134

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95227221608	62	148 303	9 194 804

Note 14 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	10 704 104	10 781 345
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	5 550 005	5 550 005

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	675 158	2 355 483
Periodens resultat	1 207 777	-4 651 627
Årets avskrivninger	5 133	0
Årets investeringer	-28 000	0
Opptak lån	330 000	9 525 703
Avdrag lån	-407 241	-6 554 401
Endring i disponible midler	1 107 669	-1 680 325
Disponible midler 31.12.	1 782 827	675 158

0552 - Årsregns...

Name
Kvinge, Martin Hasund

Date
2022-04-05

Identification

 **Kvinge, Martin Hasund**

Name
Myhr, Geir

Date
2022-03-31


Identification

 **Myhr, Geir**

Name
Mangersnes, Tom

Date
2022-03-31

Identification

 **Mangersnes, Tom**

Name
Øglænd, Kristian Svela

Date
2022-03-29

Identification

 **Øglænd, Kristian Svela**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i **LYNGHEIM BORETTSLAG I**

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert Lyngheim Borettslag I's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 207 777. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA.ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede



EINAR GRIMSTAD

STATSAUTORISERT REVISOR

feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 5. april 2022

Einar Grimstad

Einar Grimstad

Statsautorisert revisor

Vedlegg 1.1

Saksgjennomgang gavlvegger

Som beskrevet i Styrets oppsummering har styret hatt dialog med forretningsfører og jurister i BOB for å få avklart ansvarsforholdet vedrørende gavlveggene. Grunnet sak meldt inn fra fem andelseiere oppsummerer vi saksgjennomgangen i dette vedlegget.

15.02.2021

- Styret mottar e-post fra 3 forskjellige andelseiere vedrørende fukt på gavlvegg, hvorav 2 av de er andelseiere i nr 34 og 42. I nr. 34 har det trengt vann inn i sikringsskapet, som gjør at strømmen går i hele huset og sikringsskapet nesten tar fyr. I nr. 42 slår jordfeilbryteren ut, da minst to stikkontakter blir våte, andelseier i nr. 42 rapporterte om dette første gang i 2013.
- Temperaturen i ukene før denne helgen var det svært kaldt i Bergen, med lange perioder med rundt -12 grader. Dette taler for at problemene er som følge av kondens.
- Det utvendige vedlikeholdet med vasking, reparasjon av evt. riss, og maling var på dette tidspunktet ferdigstilt.

Etter dette starter styret å undersøke med forretningsfører i BOB og jurister i BOB, for å avklare om utbedring av veggene er borettslagets eller andelseiers ansvar, og om vedtaket på ekstraordinær GF hindrer annet vedlikehold enn pussing og maling. Følgende spørsmål oversendes etter hvert til juridisk avdeling i BOB:

- Faller evt. utvendig utbedring for å vedlikeholde de to veggene vi snakker om inn under styrets vedlikeholdsplikt?
- Kan utvendig utbedring gjennomføres uten vedtak på GF?
- Har evt. innvendig ombygging og/eller endring noe å si for vår vedlikeholdsplikt? Andelseier i nr. 34 holdt på å bygget ut, og bygget om, når han oppdaget fukt, og meldte det inn første gang.

I tillegg til spørsmålene var det sendt med en forklaring av situasjonen.

Jurist hos BOB kommer da med følgende svar til styret:

- Utbedring av bærende konstruksjoner faller innenfor styret/borettslagets vedlikeholdsplikt etter vedtektene deres pkt. 5-2 (3). De to gavlveggene her omfattes av denne vedlikeholdsplikten.
- Nødvendig vedlikehold kan gjennomføres uten GF-vedtak. Styret er pliktig til å gjennomføre nødvendig vedlikehold innenfor sitt ansvarsområde, slik det er fastsatt i vedtektene pkt. 5-2.

Her er det klart og tydelig at de to ytterveggene må utbedres, og da plikter styret å utbedre disse.

- Det jeg kan se av vedtektene deres, er at man skal ha skriftlig samtykke fra laget før man gjennomfører ombygging av bygg. Dersom daværende styre forholdt seg passive da andelseier meldte dette inn, må nok dette tolkes som et samtykke. Da vil ikke andelseiers ombygging ha noe å si for borettslagets vedlikeholdsplikt, og vedlikeholdsplikten vil være lik for begge vegger. Juristen utarbeider også et infoskriv som er ligger som Vedlegg 2.

Styret sender deretter ut prisforespørsel til to valgte entreprenører, BMP og Laksevåg Byggmesterforretning, vel vitende om at Laksevåg Byggmesterforretning hadde det beste tilbudet når forrige styret sendte ut forespørsler om maling eller plating. Laksevåg Byggmesterforretning er også denne gangen billigst, og når styret sammenligner prisene med det som ble gitt for alle gavlvegger, samt økning i materialkost etc. så ender vi på at prisen er tilfredsstillende. Prisen for plating av de to veggene er 597 227,- eks. mva.

Som tidligere presentert på Ekstraordinær Generalforsamling vil utvendig etterisolering og plating med Steniplater medfører vesentlig lavere vedlikeholdskostnader enn betongoverflate.

Alternativet til utvendig etterisolering og plating kunne vært:

- Utvendig etterisolering og pussing, for å bevare et identisk uttrykk. Denne løsningen ville vært dyrere å få gjennomført, og ville også hatt samme, eller større, vedlikeholdsbehov som dagens betongoverflate.
- Innvendig utbedring med fjerning av papp og montering av mer fuktbestandig isolasjon. Denne løsningen ville medført riving og gjenoppbygning av stue, kjøkken, bad, soverom etc., noe som ville blitt dyrere enn utvendig arbeid. I tillegg er det utvendig etterisolering som anbefalt om man har mulighet til det.
- Aerogel, utvendig puss med kuler av luft som isolerer. Dette undersøkte vi så vidt prisen på, men kom ganske raskt frem til at det kom til å bli dyrere en alternativet med plating. Her vil det også være vedlikeholdskostnader knyttet til maling etc.

For å sikre at det ikke oppstår fare for kondens rett under terrengoverflaten ba vi også om pris på graving og isolering ned til frostfri dybde. Denne henvendelsen tar Laksevåg Byggmesterforretning videre til flere graveentreprenører, hvor ingen vil gi pris på denne løsning, de vil enten grave helt ned og etablere ny drening pluss isolasjon, eller ingenting. Total pris for dette summere seg til 136 300, - eks. mva. så styret velger å bestille dette.

Vedlegg 1.2 Uttalelse fra jurist i BOB

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Informasjon vedrørende utbedring av gavlvegger – Lyngheim borettslag 1

BOB Eiendomstjenester og Rådgivning AS er bedt av styret i Lyngheim borettslag 1 å redegjøre for styrets adgang og plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

Historikk

Ved ekstraordinær generalforsamling oktober 2019 ble det fremmet forslag om utbedring av alle endevegger i borettslaget med to ulike alternativer. Alternativ 1 var å utbedre sprekker og riss i veggene, samt maling av overflatene. Alternativ 2 var av større omfang, hvor planen var å etterisolere veggene og påføre plateledning, i tillegg til tiltakene i alternativ 1. Generalforsamlingen valgte å gå for alternativ 1, og arbeidene ble ferdigstilt i løpet av 2020.

Det har i etterkant av ekstraordinær generalforsamling 2019 oppstått skadesituasjoner som har utløst borettslagets vedlikeholdsplikt i to av endeveggene.

Tidlig i 2021 opplevde borettslaget særlige problemer med to konkrete endevegger, som resulterte i utløsning av jordfeilbryter og en separat situasjon med brannfare. Også andre endevegger har etter befaring vist spor etter fuktskader.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Det følger av borettslagets vedtekter pkt. 5-2 (3) at borettslagets vedlikeholdsplikt blant annet omfatter:

«reparasjon eller utskifting av (..) bærende veggkonstruksjoner»

Dette betyr at styret, som ansvarlig for vedlikehold og vanlig forvaltning i laget, plikter å gjennomføre utbedringer og reparasjoner i henhold til borettslagets vedlikeholdsansvar.

Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 kan av flere grunner ikke forstås som et hinder for å gjennomføre nødvendig vedlikehold og utbedring.

Først og fremst gjaldt alternativ 2 på generalforsamling en generell utbedring av alle endevegger i laget. Utbedringen av to konkrete endevegger relaterer seg til skadesituasjoner som har oppstått i etterkant av vedtaket. Det er dermed vesensforskjell mellom den nødvendige utbedringen som nå planlegges gjennomført, og alternativet som var oppe til avstemming i 2019.

Videre kan ikke generalforsamlingsvedtaket tolkes dithen at det avgrenser styret fra å gjennomføre borettslagets lov- og vedtektsfestede vedlikeholdsplikt. Dersom generalforsamlingsvedtaket skulle forstås som en nektelse av å gjøre noen andre vedlikeholdstiltak på endeveggene i all fremtid, ville vedtaket stride mot borettslagets egne vedtekter.

Det følger videre av borettslagsloven § 8-15 (2) at:

«Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.»

Dette medfører at dersom generalforsamlingsvedtaket var ment til å nekte styret å gjennomføre nødvendig vedlikehold på endeveggene, er ikke styret bundet av dette vedtaket.

Avslutning

Styret er ansvarlig for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på endeveggene i betong, i henhold til borettslagets vedlikeholdsplikt. Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 er derfor ikke til hinder for å gjennomføre nytt vedlikehold for etterfølgende skadesituasjoner.

Med vennlig hilsen

Frida Kulleseid
Jurist | BOB E&R
E-post: frida.kulleseid@bob.no

LYNGHEIM BORETTSLAG 1 – Innstilling fra valgkomite - GF V-22

Det vises til vedtekter i Lyngheim borettslag 1: <https://www.lyngheim.com/vedtekter-1>

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Sjømennenes Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr. borettslagslovens § 8-2

(1). Formann og styremedlemmer skal fortrinnsvis velges blant borettslavere som ønsker å ta valg. Dersom ingen stiller til valg, skal formann og styremedlemmer kunne velges fritt blant borettslavere som ikke tidligere har hatt disse verv.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 3. salg eller kjøp av fast eiendom, 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Valgkomiteens orientering og innstilling

Valgkomiteen (Kenneth Rebnord og Rune M Karlsen) har pr. dato kun mottatt to forslag fra beboerne om kandidater til nytt styret slik oppfordret av styret på vår nettside.

Videre så har komiteen søkt å finne nye kandidater (bestrebt vektlagt kvinneandel) for de som går ut av sittende styre herunder nåværende styreleder, styre og varamedlemmer.

Styret velges for en periode ad gangen (8.1(2)), og man vil vanligvis skifte ut halvparten på hver ordinære generalforsamling. Dette sikrer kontinuitet og opplæring i styrets arbeide.

Vi er nå i en situasjon der et styremedlem kommer til å flytte samt en har trukket seg. Oppsummert så står alle representanter i styret på valg.

Valgkomiteen har forhørt seg med representanter fra sittende styret som har sagt seg villig til påta seg nye verv slik at det blir kontinuet i informasjonsflyten. Det er og særskilt gledelig at en andelseier har takket ja til å stille som kandidat for styreledervervet.

Sittende styre:

Styreleder

Kristian Øglænd, Hesjakollen 38 - 2 år (er på valg)

Styremedlemmer

Tom Mangersnes, Hesjakollen 7 - 2 år (er på valg)

Geir Myhr, Hesjakollen 11 - 1 år (slutter grunnet flytting)

Martin Kvinge, Hesjakollen 45 - 1 år (har trukket seg)

Varamedlemmer

Joakim Asperheim Mikkelsen, Hesjakollen 36 - 1 år (er på valg)

Elin Furuli, Hesjakollen 48 - 1 år (er på valg)

Forslag til ny styresammensetting

Styreleder

Sissel Brattfjord, Hesjakollen 52 – 2 år

Styremedlemmer

Joakim Asperheim Mikkelsen, Hesjakollen 36 – 1 år

Rune M Karlsen, Hesjakollen 53- 1 år

Anders Maanum, Hesjakollen 71 – 2 år

Varamedlemmer

Dan Aagotnes , Hesjakollen 29 - 1 år

Kristian Øglænd, Hesjakollen 38 – 1 år

Det nye representantene oppfordres til å presentere seg selv, oppgi bakgrunn og forutsetninger for sitt frivillige bidrag til det viktige og ansvarsfulle arbeidet styrevert innebærer for felleskapet.

Honorar:

Det er generalforsamling som fastsetter honorar for styrevert i kommende periode.

Styrehonorar er for perioden 2021- 2022 er satt til kr. 160 000,- som vil bli delt med 50/50 mellom styreleder og øvrige medlemmer.

Vi overlater til kommende styre å endre på denne fordelings andelen da det i valgperioder kan falle større ansvar og arbeidsmengde på feks. styreleder.

Godt valg

TOPP BORD 48 x 198

ÅPNING TETTES SÅ
DET BLIR LIKT SOM
EKSISTERENDE

900

← Hengsles innover fra V. side,

270

ÅPNING MOT 99321 RUM

REKKEVÆL 48 x 73

48 x 198 TRAPPEVÅNBE

TRAPP 11 TRINN
34°

REKKEVÆL 48 x 73

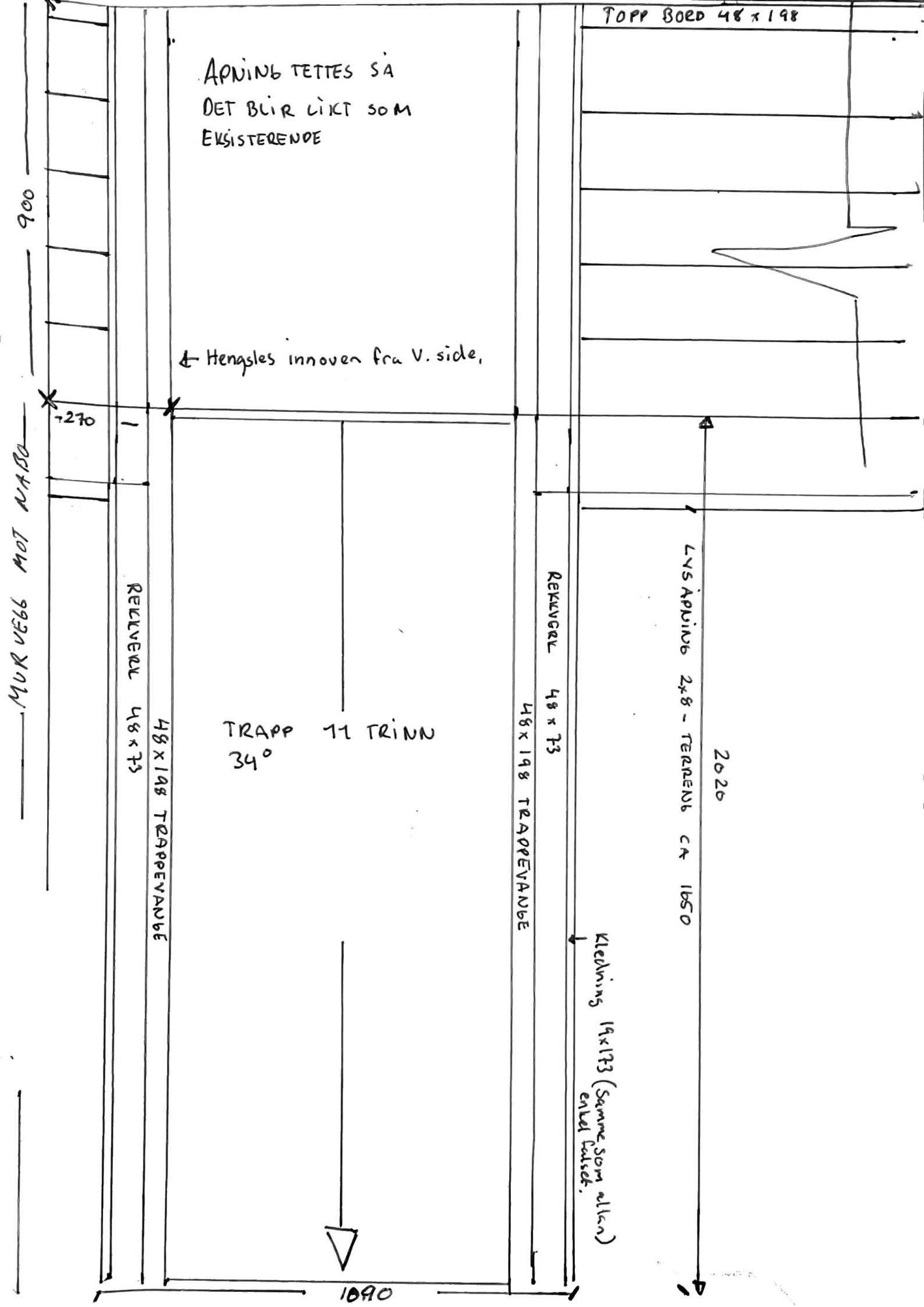
48 x 198 TRAPPEVÅNBE

LYS ÅPNING 2x8 - TERRENN CA 1650

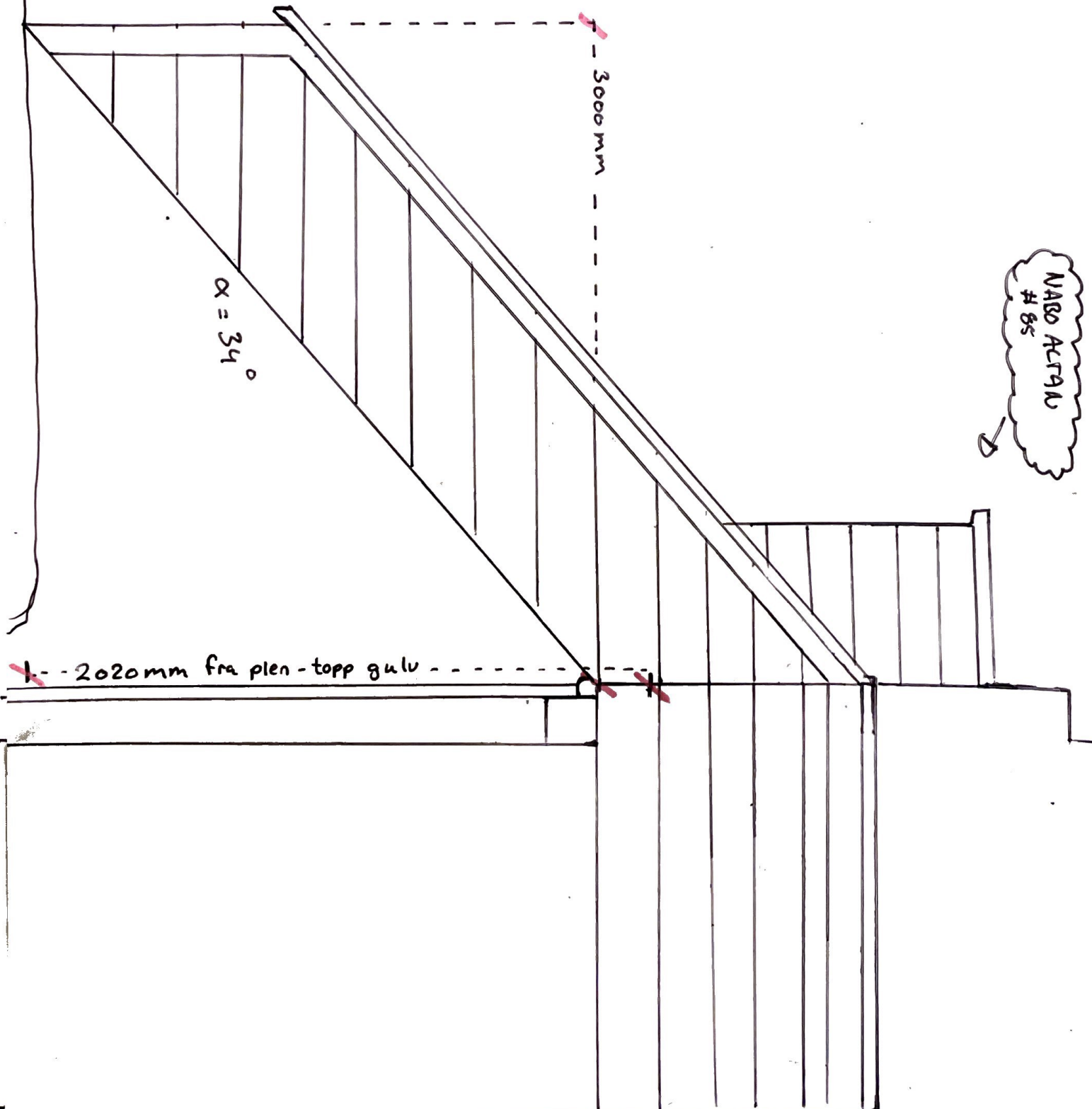
2020

Kledning 19x173 (Samme som annen)
enkel fastset.

1090



NY TRAPP #83



$\alpha = 34^\circ$

3000 mm

2020 mm fra plen - topp gulu

NARO ALFAL
#85

Fyllingsdalen 29/3 22

Naborarsel:

I forbindelse med bygging av trapp fra eksisterende
altan i Hesjakollen 83

Vårstes herved; Mathias B. Haugland
Linn Emba N. Haug

i Hesjakollen 85. om byggesøknad.

Mvh Nina Horvei
Hesjakollen 83.

Vi bekrefter å ha mottatt naborarsel.

Linn Emba N Haug
Mathias B. Haugland

Vedlegg 4

Lygheim borettslag 1

SAK til Generalforsamling våren 2022

Det vises til årsmelding GF- V21- punkt 2.5.1 - Fukt på gavlvegger

2.5 Saker under arbeid, og planlegging

2.5.1 Fukt på gavlvegger

Styret mottok 15.02.2021 tre separate henvendelser fra andelseiere som oppdaget rennende vann på innsiden av betongveggen sin, samt et fjerde bekreftet tilfelle noen uker senere, hvor det i ett av de tre første tilfellene vannet rant inn i

sikringsskap og startet en mindre brann, heldigvis fikk andelseier kontroll på situasjonen. I et annet tilfelle slo jordfeilbryter på sikring seg ut to ganger, mens i det tredje tilfellet ble det observert rennende vann gjennom et hull i innvendig trevegg under oppussing. Styret, Cytox, og rapporten fra Multiconsult fra 2014 er samstemte i at fukten skyldes kondens grunnet temperaturforskjeller inne og ute i vinterhalvåret.

Styret, med bistand fra forretningsfører og jurister i BOB, vurderer hvordan de mest kritiske veggene nå skal vedlikeholdes for å overholde styrets vedlikeholdsplikt.

Vi har registret at det pågår omfattende arbeider på allerede utbedrede gavler (Alt 1) i nr. 34 og nr. 42. Arbeider som blir/er utført iht Alt 2 (etterisolering og platekledning) ble nedstemt på tidligere generalforsamling.

Videre konstaterer vi at det er utført omfattende grave- og dreneringsarbeider samt etterisolering av underetasje(r).

Styret har åpenbart godkjent at det i tillegg til vedtatt utbedringstiltak Alt 1 blir igangsatt Alt 2 (etterisolering og platekledning), og i tillegg drenering og etterisolering av underetasjer for nevnte gavler. Omfang,

kostnader og fasadeendringer tilsier at dette ikke er vanlige vedlikeholdstiltak. Disse tiltakene skulle vært forelagt kommende generalforsamling til behandling før evt. godkjenning og iverksettelse. Vår vurdering er at Styret har handlet utover sine fullmakter, og at de tiltak Styret har godkjent er uforholdsmessige. Det vises til lagets vedtekter i Lyngheim borettslag 1 : <https://www.lyngheim.com/vedtekter-1>

punkt

«8-3 Styrets vedtak

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

Forholdet mellom styret og generalforsamlingen

I saker som ikke skal behandles på generalforsamlingen, kan styret fritt ta avgjørelser. Spørsmålet blir da hvilke saker som skal forelegges for generalforsamlingen. Dette blir, med noen unntak, en vurderingssak fra styrets side. Styret kan i utgangspunktet godt opptre på egen hånd i store og viktige saker, f.eks. i større vedlikeholdsarbeider som medfører økning i fellesutgiftene for andelseierne. Fra dette utgangspunkt er det som nevnt unntak.

Styret er som alle andre bundet av **loven**. Styret kan ikke treffe avgjørelser i de tilfeller der loven legger avgjørelsesmyndigheten til generalforsamlingen.

Styret må i visse bestemte saker etter brl. § 8-9 (Lov om borettslag) ha **samtykke** fra generalforsamlingen. Dette gjelder for:

- **ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg** eller grunn som etter forhold i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.»

Ved **fasadeforandring** vil samtykke alltid være nødvendig. Her vil man måtte kreve samtykke av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Tiltaket må også her anses å gå ut over «vanlig vedlikehold», jf. brl. § 8-9.

Begrunnelse:

Gavlveggene er tette etter allerede foretatt rehabilitering. Vedvarende fuktproblemer må derfor skyldes kondens. Dette er et innvendig problem og kan utbedres innvendig. Tiltak innvendig som har skadet opprinnelig fuktsperre eller medfører behov for ny isolasjon og fuktsperre, er borettsshavers ansvar. Fuktig isolasjon og defekt fuktsperre må uansett skiftes, slik at de igangsatte tiltak er overflødige i forhold til kondensproblemet. Styrets vedtak innebærer at det økonomiske ansvar for konsekvensene av innvendige tiltak overføres fra den enkelte borettsshaver til borettslaget. Dette er i strid med lagets vedtekter og kan medføre store og uforutsigbare praktiske og økonomiske konsekvenser for laget i fremtiden.

Et vesentlig argument mot plater på gavlveggene (Alt 2) var hensynet til likebehandling av borettsshavere. Dette er fortsatt relevant. Alle utvendige betongvegger vil i prinsippet kunne bli forlangt utbedret på samme måte. For gavlveggene vil dette innebære store kostnader. Når det gjelder andre vegger enn disse, vil dette være teknisk komplisert med uoversiktlige kostnader. Styrets vedtak vedrørende godkjenning, igangsetting, og finansiering av de pågående tiltak, setter borettslaget i en potensielt alvorlig og uoversiktlig økonomisk situasjon.

Vår konklusjon er at styret kan ha handlet i strid med Lov om borettslag, borettslagets vedtekter og gjeldende generalforsamlingsvedtak.

Forslag til GF vedtak:

- 1.- GF vedtar ikke ansvarsfritak for det avtroppende Styret i denne saken.
- 2.- GF ber det påtroppende Styret ta rettslige skritt for om mulig å avklare om det avtroppende Styret har handlet utover sine fullmakter når det gjelder oppgradering av nevnte gavlvegger. Dersom angjeldende styrevedtak viser seg å være i strid med Lov om borettslag, borettslagets vedtekter og/eller gjeldende generalforsamlingsvedtak, bes det påtroppende Styret oppheve nevnte vedtak i forhold til finansiering. Det økonomiske ansvar for de nevnte tiltak er i så fall ikke borettslagets, men blir en sak mellom det avtroppende Styret og de aktuelle borettsshavere.
- 3.- Uansett utfall når det gjelder pkt 1 og 2, skal de omtalte styrevedtak ikke danne presedens når det gjelder lignende fremtidige saker. Det tidligere generalforsamlingsvedtaket vedrørende vedlikehold av gavlvegger er fortsatt gjeldende som retningslinje for fremtidige styrevedtak. Det samme gjelder lagets vedtekter når det gjelder ansvar for innvendige tiltak.
- 4.- GF ber om at arbeidene på gavlveggene stoppes inntil saken er rettslig avklart.

Dan Aagotnes

Johnny Jørgensen

Rune Karlsen

Odd Løvset

Anders Maanum



Saker



Saksnummer 2021-003

Avsluttet
Beslutning

Utbedring gavlvegger i Nr 34 og nr 42

Frist 19.12.2021

Ansvarlig Kristian Sveta Øglænd

Saken har vært opp flere ganger tidligere. Endelig tilbud fra Entreprenør, inkl gravearbeider er nå innkommet.

Noen punkter som skal diskuteres og protokollføres

- Er grunnlaget for utbedring tilstrekkelig dokumentert?
- Greier vi dette uten å ta opp lån?
- Tenker vi at dette er tiltak som vi på sikt kommer til å gjøre på alle gavlvegger, eller må det dokumenteres feil/skade før andre også får ordnet drenering og isolasjon under bakkenivå?

Vedtak

- Dokumentasjon; Bilder fra Andreas sitt sikringsskap, bilder fra Terje sin stikkontakt flere ganger. Det er meldt skriftlig gjentatte gange. Rapport fra Multi fastslår at kondens er svært sannsynlig i svært kalde perioder, rapport fra Instanes fra peker også på at kondens kan være en utfordring med bygget løsning.
- Tiltaket kan gjennomføres uten opptak av lån
- På sikt kan man se for seg at dette utføres på alle. Det vil være naturlig å tenkte på det i forbindelse med neste vedlikeholdsintervall for maling. Isolasjon under bakken er nødvendig for de som har rom for varig opphold, da er det naturlig å ta dreneringen også.

Vedtak: Arbeidet bestilles

Vedlegg og Lenker (6)



Last opp vedlegg



Dokument



Web



image1.jpeg

I dag kl. 19:33 /



image0 (1).jpeg

I dag kl. 19:33 /



IMG_3951.jpg

I dag kl. 19:33 /



IMG_3952.jpg

I dag kl. 19:33 /



image0.jpeg



Lynghheim 1 Borettslag



IMG_3950.jpg

I dag kl. 19:33 /



Diskusjon



[Skriv ny melding](#)

Relasjon



Historikk



Kontrakt

Oppdragsgiver:	Prosjekt nr.:	
Adresse:		
Telefon:		
E-post:		

Oppdragsadresse:
Faktureringsadresse:
Kontaktperson:

Beskrivelse av oppdrag:

--

Regningsarbeid	<input type="checkbox"/>	Timesats kr	Påslag på netto material	%
Regningsarbeid	<input type="checkbox"/>	Timesats kr	Rabatt på brutto material	%
Overslag	<input type="checkbox"/>	kr	eks.mva	
Anbud	<input type="checkbox"/>	kr	eks.mva	
Avtalt oppstartsdato:	Avtalt sluttdato:			

Faktureringsplan

Ved avslutning	<input type="checkbox"/>	Utført og tilført byggeplass materialer	<input type="checkbox"/>	Delt i	deler
----------------	--------------------------	---	--------------------------	--------	-------

Dato

Daglig leder

Dato

Oppdragsgiver

Kristian Sveta Øglænd
Styreleder

Skjema utarbeidet	30.06.2015	av	Læremiddelforlaget AS
Skjema gjennomgått	20.02.2021	av	Læremiddelforlaget AS
Skjema revidert			

Vedlegg Elbillading i Hesjakollen

Dagens styre har siden konstituering jobbet med å utrede ulike alternativer for elbillading i Lyngheim Borettslag. Gjennom styreperioden har også lovverket endret seg, slik at anbefalinger er blitt rettigheter ref borettslagsloven §5-11a som trådte i kraft 1.januar 2021.

Vi har gjennom perioden registrert at det har kommet opp ladestasjoner på hus og i garasjer. Som borettslag bør denne saken prioriteres hardere fremover enn de siste to årene. Man har i dag rett til å lade elbil i et borettslag jf. lovverket, og ytterste konsekvens kan dette bety skjøteledninger liggende omkring i laget. Skal borettslaget ta hendene på rattet i forhold til elbilladere, eller skal det være helt og holdent opp til den enkelte andelseier å investere i lading på tillatte plasser? Dette spørsmålet må borettslaget ta stilling til. Sittende styre ser utfordringer i dagens praksis hvor den enkelte andelseier selv bestemmer, ikke minst i forhold til hva strømmettet vårt tåler.

Sittende styre har innhentet forslag til ulike løsninger, men har ikke til nå kommet langt nok til å kunne fremme konkrete forslag til generalforsamlingen. Den viktigste årsaken til dette er at flere andelseiere allerede har investert i ladeutstyr, og at de store aktørene forventer en fellesløsning som gjelder alle.

Det er også en mulighet å etablere en hybridløsning hvor de som ønsker eget utstyr for egen kostnad, slik mange har, kan ha dette. I tillegg, for å møte krav og behov, kan borettslaget etablere noen felles ladere på felles parkeringsplasser hvor det betales direkte ved lading. Dette er tilsvarende som vi finner f.eks. i Huldretråkket, Brinken, Porsveien og Hesjaholtet. Styret har vært i kontakt med firma som påpeker at det er mulig å benytte eksisterende utvendige sikringsskap og man på den måten unngår å måtte grave over veien til trafostasjonen. Kostandene for en slik tilrettelegging vil være vesentlig lavere enn det som ble presertert fra studentene fra Bergen Tekniske Fagskole.

Med bakgrunn i lovverket og rettigheten om at man skal kunne lade en elbil i et borettslag, bør imidlertid generalforsamlingen uttale seg om hvilken type løsning man ønsker at kommende styreperiode bør konsentrere seg om.

- a) En fellesløsning hvor borettslaget overtar styringen av borettslagets ladere.
- b) Løsning som i dag, at den enkelte andelseier selv har ansvar for å søke og investere i sitt ladeutstyr.
- c) Hybridløsning tilsvarende Hesjaholtet, Porsveien, Brinken og Huldretråkket; de som ønsker kan søke om installering av eget utstyr, men hvor det også installeres noen felles ladestolper på et utvalg parkeringsplasser. Disse er åpne plasser, og man betaler for lading direkte i app eller ladebrikke.

På vegne av styret

Tom Mangersnes