

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023  
LYNGHEIM 1 BORETTSLAG**

Dato: 24.04.2024 kl. 19.00

Sted: Sælen kirke

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

**Sted, Bergen**

**Lyngheim borettslag 1**

**Styret**

Klipp av – leveres ved  
inngangen

---

**Generalforsamling, Lyngheim Borettslag 1**

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
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Endring av vedtekter.
5. Ny gjennomgang av generalforsamlingsvedtak sak 6.2 om utbedring av gavlvegger for nr 34 og 42 – våren 2021.
6. Fastsettelse av vederlag til styremedlemmer
7. Valg av styre

Følgende verv er på valg:  
Styreleder 2 år  
Styremedlem 2 år  
Styremedlem 2 år  
Styremedlem 2 år  
Varamedlem 1 år  
Varamedlem 1 år
8. Valg av valgkomitè

## RAPPORT FRA STYRET 2023/2024 FOR LYNGHEIM 1 BORETTSLAG

### 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.

#### Styrets sammensetning:

Styreleder:	Sissel Brattfjord	2022-2024
Styremedlemmer:	Fredrik Elholm	2023-2024
	Terje Kvam	2023-2024
	Tom Mangersnes	2022-2024
Varamedlemmer:	Kristian Øglænd	2023-2024
	Dan Aagotnes	2023-2024

#### Dugnadsledere:

Terje Kvam  
Ronny Nilsen  
Fredrik Elholm

### 3. Møtevirksomhet.

Det ble avholdt 11 styremøter i 2023 hvor i overkant av 100 protokollerte saker ble behandlet. Styret har også valgt å styrebehandle mindre saker/viktige saker fortløpende, dersom det har vært bedre for saken at de ikke ble liggende til neste styremøte.

Gjennom året var det god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av laget.

### 4. Oppsummering av saker som har vært behandlet.

4.1 Det har vært behandlet 10 forsikringsaker / skademeldinger hos IF som i hovedsak har omhandlet lekkasjer fra tak, innvendig lekkasje fra rør, samt skadedyr. Styret har fått god veiledning fra forsikringsrådgiver i BOB. Det har blitt utløst egenandel på totalt kr. 40.000 p.t.

4.2 Det er inngått avtale med Areal Drift AS om vedlikehold på både vinter- og sommerhalvåret. Avtalen inkluderer snørydding, påfyll av strøkasser (men vi må huske å gi beskjed om de er tomme), klipping av grøntarealer på sommerhalvåret samt kosting av veier, internveier og parkeringsplasser. Styret har inngått denne avtalen da vi ser at det varierer hvor godt fellesarealene blir ivaretatt gjennom dugnad. Noen steder blir det generelt lagt ned litt lite tid på vedlikehold. Styret mottok første driftsår på sommervedlikehold en del klager på utført arbeid. Disse ble videreformidlet og det ble

jobbet for å rette opp i fortløpende. Når det gjelder vinterhalvåret så er det tydelig at det hopper seg opp snø i de verste periodene, spesielt på noen av fortauene. Laget har ikke en stor andel fortau og det oppfordres til å rydde snø av disse på dugnad om det er nødvendig.

4.3 Etablering av lading for el-bil. I tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2023 er det inngått avtale med Elaway. Denne dro ut i tid da Elaway måtte finne et alternativ til ladeboks de kunne tilby, da vedtaket på GF tilsa at Easee ikke var en ønsket ladeboks. Avtale ble signert høsten 2023. Graving og etablering ble forsinket som følge av graveforbud i Hesjaholtveien, med krav om reasfaltering i full bredde og 25 meter lengde dersom man skulle grave likevel. Eviny og Elaway jobbet derfor ut en annen løsning for laget, som også ble rimeligere som følge av mindre omfattende gravearbeider. Løsningen er planlagt igangsatt i april 2024.

4.4 Det har vært behandlet en rekke søknader fra andelseiere i løpet av året som har gått: montering av varmepumper, ladepunkt, bytte av vinduer mv.

4.5 Internkontroll. Styret benytter seg av Bevar-HMS, og har årlig revisjon i denne forbindelse.

4.6 Det er godkjent 4 nye andelseiere.

4.7 Naboklager. Styret har mottatt en rekke henvendelser/saker med naboklager som dreier seg om f.eks støy, høy musikk og utagerende atferd. Andelseiere bes ta kontakt med styret dersom det ikke hjelper å snakke med naboen om man opplever et problem.

4.8 Vedlikehold og fremtidig vedlikehold.

- Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vært utført i perioden:
  - Bytte av gamle vinduer. Dette har blitt tatt samlet og har gitt laget bedre priser ved utførelse. Det gjenstår i mindre grad vinduer som må byttes pt. iht. vedlikeholdsplan.
  - Utbedring av fuktskader / fuktproblematikk i blindkjellere.
  - Skadedyr, både rotter og kre.
  - Utbedring av lekkasjeskader både fra fasade, vindu og tak.
  - Utbedring av et større vannledningsbrudd på ringledning.
  - Utbedring av elektrisk anlegg (inntak på hus) etter pålegg fra Eviny.
- Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider er planlagt for neste år:
  - Det er pågående saker hvor det er meldt inn problemer med fuktinntrenging som følge av dårlig drenering.
  - Trær og vegetasjon som ikke kan tas på dugnad.
- Planlegger styret større vedlikeholdsprosjekter?

- Nei, styret planlegger ikke dette nå. Laget har hatt store kostnader til bytte av vinduer, men dette var også en nødvendig kostnad da en rekke hus hadde eldre og dårlige vinduer, mange av disse med råte.
- Vannledningsbrudd i februar 2024 på ringledning ble kostbart for laget, og medfører at større vedlikeholdsprosjekter ikke er aktuelle.
- Den generelle prisøkningen medfører også at styret ikke ønsker store økninger i felleskostnadene på nåværende tidspunkt. Siste økning på 3% har vært moderat sammenlignet med prisøkningene generelt.

## 5. Lagets drift og økonomi.

5.1 Forretningsførsel og revisjon ble utført av henholdsvis BOB BBL og revisor KPMG.

5.2 Kommentarer til årsregnskapet for 2023:

Regnskapet er pr 31. desember er gjort opp med et **positivt resultat på kr 791 977**.

### Kommentarer til årsregnskapet:

- Beløpet på andre inntekter gjelder i hovedsak viderefaktureringer til andelseiere i forbindelse med utskifting av vinduer, et mindre beløp gjelder overføring av midler i forbindelse med oppløsning av Sjømennesenes Boligbyggelag.
- Høyere kostnad på forretningsførsel gjelder tilleggshonorar i forbindelse med lønns-/dugnadsutbetalinger i tillegg til honorar i forbindelse med lovpålagte oppgaver vedrørende hvitvasking og DRFS.
- Høyere revisjonshonorar skyldes i hovedsak at ny revisor fakturerer på forskudd, mens tidligere revisor fakturerte på etterskudd. Dere har derfor i år fått bokført dobbelt honorar.
- Renteinntekt bank gjelder renter på midlene på driftskontoen, pr i dag får dere en rente på 4,25 % på disse midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært **positiv med kr 553 949**.

Laget har pr 31. desember **disponible midler på kr 1 996 512**.

Egenkapitalen til laget er **negativ med kr 2 592 348**.

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.

## **6. Bomiljø.**

I 2023 ble det arrangert vårdugnad og høstdugnad. 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 2024.

Det er sendt ut et informasjonsskriv i perioden og styret jobber med å legge ut små og store saker på hjemmesiden. Her ligger også oversikt over styremøter og frist for å melde saker til disse. Alternativt benytt gjerne BOB-appen og muligheten til å sende styret en henvendelse her, eller [post@lyngheim.com](mailto:post@lyngheim.com) om det passer bedre.

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.

Som varslet i 2023 vil det kun være innkalling til Generalforsamling og annen informasjon styret har pålagte varslingsfrister om som legges i postkasser. All annen informasjon legges ut på nettsiden, eller det sendes sms/e-post. 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.

## **7. 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 som er biologisk nedbrytbare.

**Dato: 09.04.2024**

**Styret i Lyngheim Borettslag 1**

**Lyngheim 1 Borettslag  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Lygheim 1 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	3 985 716	3 769 104	3 986 000	3 986 000
Andre inntekter	3	230 367	240 234	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 216 083</b>	<b>4 009 338</b>	<b>3 986 000</b>	<b>3 986 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Dugnad	4	44 625	21 900	47 000	47 000
Styrehonorar	4, 5	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	4	27 094	24 802	23 000	23 000
Avskrivninger	6	5 600	5 600	6 000	6 000
Felles strøm og varme		2 558	13 860	4 000	4 000
Festeavgift/tomteleie		129 873	129 873	130 000	130 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		985 921	925 667	991 000	1 039 000
Andre driftskostnader	7	645 785	533 910	570 000	590 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	12 914	5 686	2 000	2 000
Vedlikehold	9	647 135	1 624 738	603 000	603 000
Forretningsførsel		119 381	104 808	111 000	117 000
Revisjonshonorar		20 125	6 875	7 000	14 000
Andre konsulent honorarer		38 412	60 250	15 000	15 000
Forsikring		211 807	192 547	212 000	229 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 051 229</b>	<b>3 810 516</b>	<b>2 881 000</b>	<b>2 979 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 164 854</b>	<b>198 822</b>	<b>1 105 000</b>	<b>1 007 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		65 810	15 714	0	0
Andre renteinntekter		95	207	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 904</b>	<b>15 922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		438 647	250 663	429 000	549 000
Andre rentekostnader		134	0	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>438 781</b>	<b>250 663</b>	<b>429 000</b>	<b>549 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-372 876</b>	<b>-234 741</b>	<b>-429 000</b>	<b>-549 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>791 977</b>	<b>-35 920</b>	<b>676 000</b>	<b>458 000</b>
Til/fra udekket tap		791 977	-35 920	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>791 977</b>	<b>-35 920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse pr. 31.12.2023

Lygheim 1 Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	10, 11	5 550 005	5 550 005
Andre driftsmidler	6	11 667	17 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 561 671</b>	<b>5 567 271</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 561 671</b>	<b>5 567 271</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	4 141
Forskuddsbetalte kostnader		489 705	456 352
Andre fordringer		157 293	5 359
<b>Sum fordringer</b>		<b>646 998</b>	<b>465 852</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		2 236 673	1 497 270
Skattetrekk		8 851	3 665
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>2 245 523</b>	<b>1 500 935</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 892 522</b>	<b>1 966 788</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 454 193</b>	<b>7 534 059</b>

## Balanse pr. 31.12.2023

Lygheim 1 Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 200	6 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-2 598 548	-3 390 525
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 598 548</b>	<b>-3 390 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 592 348</b>	<b>-3 384 325</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	8 641 231	8 884 859
Borettsinnskudd	11	1 509 300	1 509 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 150 531</b>	<b>10 394 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		50 035	73 314
Leverandørgjeld		648 503	260 449
Skyldige off. myndigheter		34 316	28 467
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		160 000	160 000
Påløpne renter		2 770	1 996
Annen kortsiktig gjeld		388	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>896 010</b>	<b>524 225</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>11 046 541</b>	<b>10 918 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 454 193</b>	<b>7 534 059</b>

Bergen,  
Styret for Lygheim 1 Borettslag

Sissel Hae Min Brattfjord  
Styrets leder

Tom Mangersnes  
Styremedlem

Terje Kvam  
Styremedlem

Fredrik Elholm  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Lygheim 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	3 570 456	3 352 464	3 570 000	3 570 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	74 400	74 400	74 000	74 000
3816 Kabel-TV	246 012	247 008	247 000	247 000
3817 Bredbånd	94 848	95 232	95 000	95 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 985 716</b>	<b>3 769 104</b>	<b>3 986 000</b>	<b>3 986 000</b>

#### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	230 367	240 234	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>230 367</b>	<b>240 234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

#### Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>

**Note 6 - Andre eiendeler**

	<b>Avfukter og tilbehør</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	28 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 600
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 333
Bokført verdi pr.31.12	11 666
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	3

**Note 7 - Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
5510 Styredisposisjoner	0	1 588	2 000	2 000
6300 Møtekostnader	3 212	2 000	2 000	2 000
6326 Snømåking og brøyting	534	86 653	89 000	78 000
6335 Containerleie/ -tømming	6 713	12 638	13 000	13 000
6336 HMS	12 500	12 500	13 000	13 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	181	0	0	0
6375 TV/Bredbånd	375 713	346 459	369 000	396 000
6376 Vaktmestertjenester	145 500	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	7 750	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	62 373	57 692	62 000	66 000
6630 Egenandel ved skade	38 000	0	10 000	10 000
6845 Kopiering	225	0	0	0
6940 Porto	330	385	0	0
7000 Drivstoff	0	598	0	0
7740 Øreavrunding	-71	-2	0	0
7770 Bankgebyr	540	0	0	0
7779 Andre gebyr	35	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	5 649	0	0
7791 Øredifferanser	0	1	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>645 785</b>	<b>533 910</b>	<b>570 000</b>	<b>590 000</b>

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503 Annet driftsmateriell	441	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	5 874	3 594	0	0
6553 Abonnement og lisenser	6 599	2 092	2 000	2 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>12 914</b>	<b>5 686</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Note 9 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	73 044	881 838	350 000	350 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	57 743	61 388	27 000	27 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	6 000	6 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	19 714	103 513	50 000	50 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	138 039	2 822	0	0
6614 Vedlikehold maling	4 740	0	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	80 513	23 381	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	273 343	551 796	150 000	150 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>647 135</b>	<b>1 624 738</b>	<b>603 000</b>	<b>603 000</b>

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

**Note 10 - Bygninger**

	<b>Bygning</b>
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 11 - Pantstillelser**

	2023	2022
Pantstillelser	10 150 531	10 394 159
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	5 550 005	5 550 005

**Note 12 - Udekket tap**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum udekket tap	-2 598 548	-3 390 525

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 31.12.23: 5,85%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2020	13 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 415 141	
Nedbetalt i år	243 628	
Lånesaldo 31.12		8 641 231
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2046		

**Sum langsiktig gjeld** **8 641 231**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 7 492 227

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Handelsbanken 95227221608	62,00	139 375,00	8 641 250,00

**Note 14 - Disponible midler**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 442 562</b>	<b>1 782 827</b>
Periodens resultat	791 977	-35 920
Årets avskrivninger	5 600	5 600
Avdrag lån	-243 628	-309 945
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>553 949</b>	<b>-340 264</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 996 512</b>	<b>1 442 562</b>

# 552 - Årsregnsk...

Name Date  
**Brattfjord, Sissel Hae Min** **2024-04-08**

Identification

 Brattfjord, Sissel Hae Min

Name Date  
**Mangersnes, Tom** **2024-04-08**

Identification

 Mangersnes, Tom

Name Date  
**Kvam, Terje** **2024-04-11**

Identification

 Kvam, Terje

Name Date  
**Elholm, Fredrik** **2024-04-11**

Identification

 Elholm, Fredrik



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



Til generalforsamlingen i Lyngheim Borettslag 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngheim Borettslag 1 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Magnar Ekerhovd  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Ekerhovd, Magnar Høgh

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-15 09:01:32 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](mailto: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>

## Sak 4 – Endring av vedtekter

Markeringer som er overstrøket fjernes fra vedtektene da borettslaget ikke er tilknyttet Sjømennenes borettslag.

### **Innledning:**

### **Vedtekter**

For Lyngheim Borettslag I org nr 947 986 732, ~~tilknyttet Sjømennenes Boligbyggelag.~~

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) ~~Borettslaget er tilknyttet Sjømennenes Boligbyggelag.~~
- (3) Borettslagets styre velger forretningsfører for laget.

I punktene over vil hele punkt 2 bli strøket og punkt 3 vil da bli punkt 2.

#### 8. Styret og dets vedtak

##### 8-1 Styret

- (4) 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).~~

Vedtektsendringene skal vedtas med 2/3 flertall.

## Lynghheim borettslag 1.

### SAK til Generalforsamling våren 2024

#### Ny gjennomgang av generalforsamlingsvedtak sak 6.2 om utbedring av gavlvegger for nr 34 og 42 - V 2021

Det vises til protokoll fra GF H 2019 punkt 2 der generalforsamling med stort flertall fattet følgende vedtak om utbedring av gavlvegger Alt 1 (behandling utbedring av riss og sprekke og malingsbehandling)

#### Styrets forslag til vedtak i SAK 2

Styret innstiller på alternativet med plater og isolasjon på gavlvegger og maling av resterende murfasader som den beste løsningen for Lynghheim borettslag 1.

1. En slik løsning vil fjerne problemer som har vært med vanninntrenging på en del gavlvegger.
2. Man trenger ikke bruke ressurser på eventuelle sprekker og riss som måtte oppstå på gavlvegger.
3. Den vil sørge for forutsigbare vedlikeholdskostnader av gavlvegger. (platene har en garanti på 40 år, og en antatt levetid på 50-60 år).
4. Dette alternativet vil utgjøre lavere og mer forutsigbare felleskostnader for Lynghheim Borettslag 1 som følge av lange vedlikeholds intervaller på gavlveggene.

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling. Valget avgjøres med simpelt flertall av de avgitte stemmene.

**Forslag til vedtak:** Lynghheim borettslag 1 bestiller plating og isolasjon av gavlveggen og maling av resterende murfasader.

Antall stemmer for: 24  
Antall stemmer mot: 34  
Blank: 1

Det vises videre til protokoll fra GF V 2012 punkt 6.2 der styret trosset dette vedtaket og igangsatte utbedringstiltak for gavlvegger iht nedstemt vedtak Alt 2 ( etterisolering og platekledning ) for gavlvegger i nr. 34 og nr. 42.

#### 6.2 Sak vedrørende gavlveggene

Etter diskusjon i plenum trekker gruppen som har meldt inn saken forslag til vedtak nr. 1, 3 og 4. da disse punktene ikke vil gi vedtak som kan stå, eller er innfattet i vedtak nr. 2. Forslag til vedtak nr. 2 omskrives til følgende:

Avstemming vedrørende: Generalforsamlingen vedtar at påtroppende styre skal undersøke om avtroppende styre har handlet utover sine fullmakter vedrørende vedlikehold av gavlveggene

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer: 25 vs 17 stemmer for **NEI**.  
Generalforsamlingen vedtar at påtroppende styre ikke skal undersøke om avtroppende styre har handlet utover sine fullmakter vedrørende vedlikehold av gavlveggene.

**Forslagsstillerne ber generalforsamlingen treffe nytt vedtak som gjennomgår denne prosessen, og ber generalforsamlingen innstille på:**

### **Vedtak om granskning, jf brl §7-14**

#### **Begrunnelse:**

Daværende styret vedtok at det i tillegg til vedtatt utbedringstiltak Alt 1 ble igangsatt utbedring iht Alt 2 ( etterisolering og platekledning ) for gavler nr. 34 og nr. 42, samt i tillegg drenering og etterisolering av underetasjer for nevnte gavler som ikke er iht normal vedlikeholdsplikt. Daværende styre burde ha visst at utbedring av nevnte gavler for nr 34 og 42 var så omstridt i laget at saken skulle ha blitt tatt opp som sak i GF, da den foruten høy utbedringskostnader kan få presedens for andre tilsvarende søknader som krever lik behandling.

Styrets argument for å kunne gjennomføre tiltaket uten generalforsamlingsvedtak, var at det var fare for fuktskader i bærende konstruksjon. Dette medfører ikke riktighet, da fuktproblemene innvendig ikke ville påvirke betongveggenes bæreevne.

Det vises til laget 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. «***

Det er opplyst fra daværende styret at omkostninger med utbedring av nevnte to gavler beløper seg til kr 733.000,- ( 597.000 etterisolering og plating + 136.000 etterisolering av kjellere) som lagt overstiger 5% av felleskostnader ( 62 x husleie kr 5500,- pr.enhet/pr.måned). Dette gjelder uansett om tiltaket finansieres ved låneopptak fra borettslagets side eller ved direkte utlegg for andelseierne, og skulle følgelig skulle ha vert behandlet i GF.

#### **Styret har et ansvar å påse at en ikke medfører laget og de enkelte beboere unødvendige kostnader.**

Vi kan ikke se at dette ansvaret er overholdt i denne saken og det kan ved likebehandling medføre fremtidig uante økonomiske konsekvenser.

#### **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 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 elles 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.

**Det man ønsker gransket, er:**

Om styret har gått utover sin fullmakt

Om saksbehandling og vedtak om å utføre utbedringstiltak i andelen nr. 34 og nr. 42 har er gjennomført på forsvarlig måte, herunder med henvisning til reglene i brl §8-8, §8-9 første ledd nr 1, 8-14, §8-15 og §8-16.

**Forslag til GF vedtak:**

«Generalforsamlingen vedtar granskning av styrets saksbehandling, vedtak og gjennomføring av utbedringsarbeider knyttet til gavlvegger i andel nr. 34 og nr. 42 jf brl §7-14.

Dersom forslaget blir vedtatt, jf brl §7-14(2), skal det nedsettes et begrenset granskningsutvalg bestående av kompetansepersoner innen økonomi og borettslagsjuss/selskapsrett, hvorpå prosessen bestemmes av brl §7-15 og §7-16».

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>

På vegne av nr 37, 71, 29 og undertegnede 53

Rune Karlsen

Innstilling fra valgkomitèen.

<b>Styreleder</b>	<b>Sissel Hae Min Brattfjord</b>	<b>52 – 2 år</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Tom Mangersnes</b>	<b>7 – 2 år</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Cathrine Fyllingen Simms</b>	<b>32 – 2 år</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Nathalie Kristiansen Nilsen</b>	<b>61 – 2 år</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Joakim Mikkelsen</b>	<b>36 – 1 år</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Nina Agathe Grøtting Horvei</b>	<b>83 – 1 år</b>

Valgkomitèen har bestått av Elin Furuli og Hans Christian Bratli. Det er i arbeidet tatt utgangspunkt i et ønske om å få medlemmer til styret fra de ulike «delene/tun» i borettslaget, da valgkomitèen anser at dette kan bidra positivt til styrets arbeid. Det samme gjelder kandidater som ikke har vært med i styret tidligere, men som ønsker å bidra og tilegne seg kunnskap om borettslaget.

Valgkomitèen mener innstillingen på en god måte avveier behovet for kontinuitet i styrearbeidet opp mot behovet for nye styremedlemmer. Innstilte styremedlemmer og varamedlemmer er også fra ulike «tun» i borettslaget, og er også spredt i alder, kjønn og tidligere erfaring fra styret.

**Valgkomitè**

**Elin Furuli og Hans Christian Bratli**