

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lyngåsen Brl Ba

Møtedato: 25.04.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Haugjordet ungdomsskole

Til stede: 38 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Hanne K. Railo.

Møtet ble åpnet av Hanne Marit Rygg.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Hanne K. Railo foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Hanne K. Railo foreslått. Som protokollvitne ble Jostein Mellegård Jakobsen og Cato Symrebu foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 325 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Platting

Forslagstiller: Manuela Pojani & Sokol Vangeli, leilighet 303, andelsnummer 17, Lyngåsen borettslag.

Saksframstilling: Som dere sikkert vet har vi planer om å bygge en platting ute på bakeplan til våren slik at vi får nytte av det til sommer .

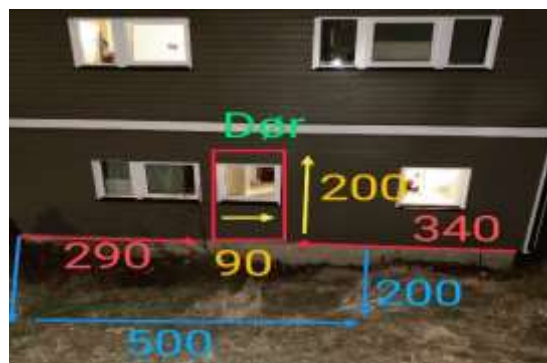
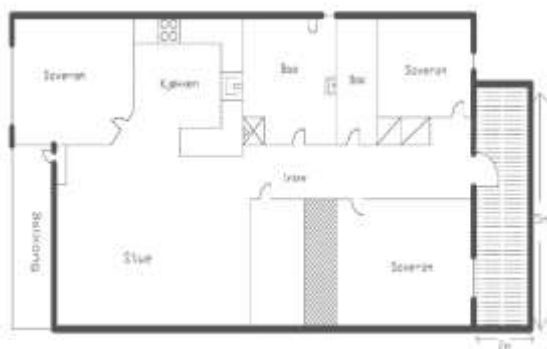
Vi vil med dette informere styret om dette og håper på en rask svar fra dere .

Vi referer til punkt 26 og skal overholde oss til regelverket .

(Bygninger og fellesområde – utvendige og innvendige anordninger/arbeider

26. Andelseiere i boliger med utgang på bakkeplan, har en eksklusiv bruksrett rett foran sin bolig på inntil 7 meter. Man står allikevel ikke fritt til å gjøre helt som man ønsker på dette området. Dersom man ønsker å gjøre endringer, som å fjerne masser eller bygge noe, må styret og/eller generalforsamlingen godkjenne dette. Bygg derfor aldri noe uten først å kontakte styret.)

Mvh : Manuela Pojani & Sokol Vangeli



Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger mot tiltaket annet enn at tiltaket må byggemeldes og godkjennes av kommunen før oppstart.

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes med forbehold om at tiltaket byggemeldes Nordre Follo kommune og de godkjenner det. Andelseier er ansvarlig for kostnadene ved byggemeldingen. Tiltaket kan ikke igangsettes før kommunens godkjenning foreligger og godkjenningen er sendt styret.

Dersom tiltaket gjennomføres, er andelseier ansvarlig for eventuelle skader på bygningen. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold av dør og platting, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

Vedtatt: Enstemmig vedtatt for forslaget at søknaden godkjennes med forbehold om at tiltaket byggemeldes Nordre Follo kommune og de godkjenner det. Andelseier er ansvarlig for kostnadene ved byggemeldingen. Tiltaket kan ikke igangsettes før kommunens godkjenning foreligger og godkjenningen er sendt styret.

Dersom tiltaket gjennomføres, er andelseier ansvarlig for eventuelle skader på bygningen. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold av dør og platting, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

B Utvidelse av terrasse

Forslagstiller: Steinar Wigdahl, leilighet 2206, andelsnummer 158, Lyngåsen 22.

Saksframstilling: Nå situasjon:

Terrasse er 7 m. bred og 5 m. dyp. Altså 7 x 5 m.

- I området fra 5 – 7 m. ut fra veggen befinner det seg en bergknaus med 2 mindre rygger

Størrelse på terrasser til nærmeste naboer:

- Lyngåsen 22 (Edwardsen), 7 x 6 m.
- Lyngåsen 24 (Foca), 7 x 7 m.

Hva det søkes om:

- Utvidelse av terrasse fra 7 x 5 m. til 7 x 7 m.
 - Terrasse til nærmeste naboer får mer lik utforming
 - Bedre plass på terrasse
- Bytte ut gammelt gjerde mot nabo i Lyngåsen 24 (Foca) med nytt gjerde lik det som skiller terrasse mot Lyngåsen 22 (Edwardsen)
 - Males hvitt

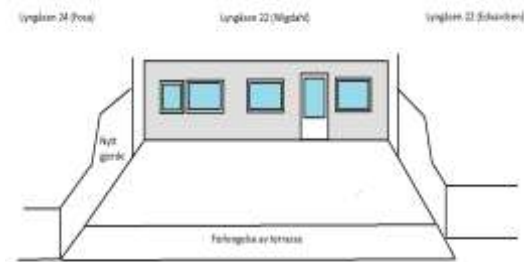
Hva må gjøres:

- Sprengte bort bergknaus, slik at bakken blir plan i området 5 – 7 m. ut fra vegg
 - Det må borres ca. 30 hull med borhammer, med diameter 30 mm. Hvert hull må være 30 – 50 cm dypt.
 - § Det tar i gjennomsnitt ca. 15 min. å borre ett slikt hull
 - § Totalt blir det ca. 7 – 8 t. med boring, men dette vil fordeles over flere dager og vil skje på dagtid (kl.10 – 1600)
 - § Borhammer er håndholdt og går på vanlig 230 V strøm
 - Støy fra borhammer utgjør 94 dB
 - Hey'Di Trollkraft benyttes til å sprengte bort bergknaus
 - § <https://www.heydi.no/prod/1267/no/heydi-trollkraft>
 - § Trollkraft er en type sement som blandes med vann, og helles ned i hullene
 - Må benyttes under temperaturer i området 0 – 20 grader celcius
 - § Når trollkraften tørker, vil den ekspandere, og berget sprekker opp
 - § Når berget har sprukket, drar man bitene fra hverandre med et spett
 - Justere evt. ujevnheter i berget, slik at anleggsflaten mot dragere, som skal bære terrassen, er jevn
 - § Justering av ujevnheter med slegge + evt. pigg/meisel
 - Når underlaget er plant, kan dragerne forlenges med 2 m., slik at dybden på dragerne går fra 5 à 7 m.
 - § Som dragere benyttes 2'' x 4''
 - Til slutt legges dekket, som festes til dragerne med skruer
 - § Som dekket benyttes terrassebord 28 x 120 mm.

Opsjon:

- Hvis styret ønsker det, kan jeg montere et gjerde på enden av terrassen, likt det som er montert i Lyngåsen 22 (Edwardsen)
 - Terrasse vil plane med berget, så ikke nødvendig, men det vil gi en mer uniform fasade

o Males hvitt



Styrets innstilling: Styret ønsker ikke at grunnfjellet fjernes og foreslår at terrasse bygges inntil/ rundt fjellet.

Forslag til vedtak: Bygging av terrasse og gjerder godkjennes under forutsetning av at grunnfjellet bevares og terrasse bygges inntil dette og avsluttes innenfor en maksgrense på 7 meter fra husvegg. Platting og et eventuelt gjerde må harmonere med platting og gjerde hos naboer. Andelseier er ansvarlig dersom bygging av platting fører til skade på borettslagets eiendom. Vedlikehold av terrasse, gjerder og levegger er andelseiers ansvar, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

Vedtak: Enstemmig vedtatt for forslaget at bygging av terrasse og gjerder godkjennes og avsluttes innenfor en maksgrense på 7 meter fra husvegg. Platting og et eventuelt gjerde må harmonere med platting og gjerde hos naboer. Andelseier er ansvarlig dersom bygging av platting fører til skade på borettslagets eiendom. Vedlikehold av terrasse, gjerder og levegger er andelseiers ansvar, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

C Takbygg Terrasse Bakside

Forslagstiller: Ole Christian Bergersen og Sara Bergersen Högh, leilighet 1501, andelsnummer 46, Lyngåsen borettslag.

Saksframstilling: Til: Styret/Generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag (Ordinær Generalforsamling 25.04.2022)

Søknad om Generalforsamlingens godkjennelse til å beholde «Takbygg Terrasse Bakside»

Familien overtok Lyngåsen 15 i Q4 2014. For å få godkjent helt nødvendige vedlikeholdstiltak på baksiden av rekkehuset, tok vi kort tid etter at vi overtok

eiendommen kontakt med Styret i april 2015. Etter at godkjenning for nødvendige tiltak fra Styret var mottatt, tok vi kontakt med ansvarlig entreprenør for å utføre arbeidet. Vi ser i ettertid at selve takoverbygget ikke ble spesifisert i søknaden. Vi beklager dette! I forbindelse med Styrets vedlikeholdsrunde i borettslaget våren/tidlig sommer 2021, ble det påpekt at det mangler en godkjenning for selve takbygget tilknyttet terrassen på baksiden.

Det søkes herved Generalforsamlingen om godkjenning til å beholde grilltaket vårt på baksiden.



Styrets innstilling: Bygningene i borettslaget skal ha en mest mulig enhetlig utforming. Det er gitt tillatelse til montering av markiser og oppsetting av flyttbare hagepaviljonger og styret ser ikke behovet for å endre byggenes fasade med takoverbygg.

Takoverbygget medfører fasadeendring og skal dermed også byggemeldes til kommunen, noe styret ikke kan se er gjort.

Det ulovlig oppsatte takoverbygget må fjernes og bygningen tilbakestilles for andelseiers regning.

Styrets forslag til vedtak: Det ulovlig oppsatte takoverbygget må fjernes og bygningen tilbakestilles for andelseiers regning.

Dersom generalforsamlingen godkjenner at takoverbygget kan stå, må det byggemeldes til Nordre Follo kommune for andelseiers regning. Dersom kommunen godkjenner takoverbygget skal godkjenningen sendes styret.

Om takoverbygget får stå, er andelseier ansvarlig for å vedlikeholde takoverbygget. Dersom takoverbygget medfører skader på bygningen, stilles andelseier økonomisk ansvarlig. Andelseier er også ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

Forslag til vedtak: Takbygg Terrasse Bakside» godkjennes av Generalforsamlingen i henhold til søknad.

Vedtak: Saken ble trukket.

D Lekehus

Forslagstiller: Kjell Magne Lauritzen og Karina Halvorsen, leilighet 1901, andelsnummer 48, Lyngåsen borettslag.

Saksframstilling:

Søknad – Beholde lekehus

Vi har fått påpekt fra styret om at lekehuset vi ga i bursdagsgave til vår datter for snart 4 år siden må søkes om ettergodkjenning i generalforsamling for å kunne beholdes. Da dette ble bygget handlet vi god tro om at slike små konstruksjoner kunne settes på egen tomt på lik linje med trampoline eller lignende som også var et annet alternativ vi vurderte på den tiden. Lekehuset er fortsatt i bruk av vår datter, vedlikeholdes som andre bygg og er etter vår erfaring til ingen sjenanse for noen andre. Vi har også fått kommentarer fra flere forbigående at dette er et hyggelig tilskudd i vår gate.

Med vennlig hilsen

Kjell Magne Lauritzen og Karina Halvorsen
Lyngåsen 19



Styrets innstilling: Lekehuset kan stå. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

Forslag til vedtak: Lekehuset kan stå. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

Vedtak: Ble vedtatt med alminnelig flertall at lekehuset kan stå. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

E Godtgjørelse til velferden

Saksframstilling: Carina Hesleskaug og Hilde Marie Larsen Lindhjem ble valgt inn i velferden for perioden. I løpet av året har det kommet inn 3 i tillegg til disse.

Velferden gjør en viktig jobb med det sosiale i borettslaget. Også i 2021 gjorde strenge smittevernregler det vanskelig å arrangere sosiale aktiviteter, men de har allikevel fått til en del hyggelige aktiviteter for hygge og trivsel.

Styrets innstilling: Styret ønsker at velferdens arbeid skal verdsettes og ønsker at det innvilges et honorar på kr 10.000,- til fordeling blant medlemmene.

Forslag til vedtak: Velferden innvilges et samlet honorar på kr 10.000,-. De sørger selv for å fordele honoraret seg imellom.

Vedtak: Ble vedtatt med alminnelig flertall at velferden innvilges et samlet honorar på kr 10.000,-. De sørger selv for å fordele honoraret seg imellom.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Eirik Sjøvoll foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble Kenth Louis Hansen Joseph og Bodil Kvalheim foreslått. Som styremedlem for 1 år, ble Espen André Jakobsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlemmer for 1 år, ble Linn Anette Haug, Cecilie Eriksen, Tine Wennerberg og Beth T. Walberg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Jostein Mellegård Jakobsen og Cecilie Eriksen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som velferdskomité, ble foreslått

Carina Hesleskaug, Hilde Marie Larsen Lindhjem, Linn Anette Haug og Tihana Dugacki

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.29. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen

Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1

Navn: Jostein Mellegård Jakobsen/s/

Protokollvitne 2

Navn: Cato Symrebu/s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Eirik Sjøvoll	Lyngåsen 67	2022-2024
Styremedlem	Ingar Tony Richard Haug	Lyngåsen 1	2021-2023
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2022-2024
Styremedlem	Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28	2022-2024
Styremedlem	Espen André Jakobsen	Lyngåsen 1	2022-2023
Varamedlem	Linn Anette Haug	Lyngåsen 43	2022-2023
Varamedlem	Cecilie Eriksen	Lyngåsen 16	2022-2023
Varamedlem	Tine Wennerberg	Lyngåsen 67	2022-2023
Varamedlem	Beth T. Walberg	Lyngåsen 45	2022-2023