

Årsberetning 2017 for Seksjonssameiet Løypetona II

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 37 seksjoner, hvorav 37 boligseksjoner av eiendommen Gnr.23 og Bnr. 548, adresse Løypetona 28 - 84 i Meland Kommune. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2017

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- *Fuktproblemene i garasjeanlegget i blokk 1 & 2.
Dette har vært, og er, styrets viktigste og største sak.*
- *Ventilasjon i garasjer og boder.*
- *Tetting av fuger i garasjetak, blokk 1&2*
- *Montering av nye branndører med el. åpner.*
- *Trappevaskavtale i begge blokkene.*
- *Utvendig maling, Grunning / 1.ste strøk, skal utføres av utbygger*
- *Glatte svalganger i blokk 1 (2.etg) og blokk 2 (2. og 3. etg)*

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Videre oppfølging av de resterende feil / mangler.

Vedlikehold og påkostninger

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- *Utvendig maling av hele anlegget, strøk. 2.*

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- *Med unntak av garasjeanlegg inkl. boder er bygningsmassen i god stand, men det er påkrevet å få malt strøk 2 utvendig snarest mulig.
Oppstart av dette er avhengig av utbyggers ferdigstillelse av grunning og 1.ste strøk.*

Internkontroll

- *Det har vært foretatt heiskontroll av heisene i blokk 1 & 2.*
- *Det har vært foretatt muggsoppkontroll i blokk 1&2, både mekanisk prøve og luftprøve.*

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige Skadeforsikring.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer:

Heldekking naturskade, huseieransvar, rettshjelp, kriminalitet, styreansvar, ulykkeskade for dugnadsarbeidere v/død/invaliditet, behandlingsutgifter, lovbestemt yrkesskade / sykdom

Sameiets eiendomsmasse er forsikret for kr. 91.445,-.

Sameiets egenandel ved skade er kr. 6.000,-. Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert ingen skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte den 27.03.2017 bestått av:

- Leder: Torstein Vik, valgt for 2 år i 20 16
 - Styremedlem: Asbjørn Helland, valgt for 2 år i okt.2016
 - Styremedlem: Morten Kronen, valgt for 2 år i okt.2016
 - Varamedlem: Berith Andersen, valgt for 1 år i okt.2016
 - Varamedlem: Arne Kristiansen, valgt for 1 år i okt.2016
- P.g.a. at styret ble valgt så kort tid før årsmøte i 2017, valgte årsmøtet å la alle, inkl. varamedlem, sitte fram til årsmøtet i 2018.

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite har bestått av varamedlemmene Berith Andersen og Arne Kristiansen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- leder: Torstein Vik (gjenvalg 2 år)
- styremedlem: Asbjørn Helland (ønsker ikke gjenvalg)
- styremedlem: Morten Kronen (ønsker ikke gjenvalg)
- varamedlem: Berith Andersen (ønsker ikke gjenvalg)
- varamedlem: Arne Kristiansen (gjenvalg 1 år)

Frekhaug, 05.04. 2018

Styret.

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		670 962	285 400	664 800	678 324
Andre inntekter	4	175 405	51 379	119 436	181 140
SUM INNTEKTER		846 367	336 779	784 236	859 464
KOSTNADER:					
Styrehonorar	5	50 000	0	50 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	7 050	0	7 000	7 050
Forretningsførsel		52 326	33 916	52 322	53 500
Andre honorarer		22 062	0	17 678	0
Revisjon	6	4 063	0	5 000	4 700
Forsikringspremier		92 015	100 613	100 000	96 000
Energikostnader		246 832	6 895	50 000	150 000
Andre driftskostnader	7	177 770	69 779	170 000	158 000
Vedlikehold	8	270 997	25 907	250 000	285 000
SUM KOSTNADER		923 113	237 110	702 000	804 250
DRIFTSRESULTAT		-76 746	99 669	82 236	55 214
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		245	459	0	0
NETTO FINANSPOSTER		245	459	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-76 502	100 128	82 236	55 214
Overføringer og disponeringer		-76 502	100 128	0	0

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 340	0
Restanser felleskostnader		85	6 536
Vestbo i mellomregning		202 007	181 686
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		204 431	188 221
SUM EIENDELER		204 431	188 221

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	23 626	100 128
Sum opptjent egenkapital		23 626	100 128
Sum egenkapital	2	23 626	100 128
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		150 437	83 446
Annen kortsiktig gjeld	3	30 369	4 647
Sum kortsiktig gjeld		180 805	88 093
Sum gjeld:		180 805	88 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 431	188 221

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

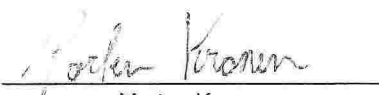
Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Autorisert regnskapsfører

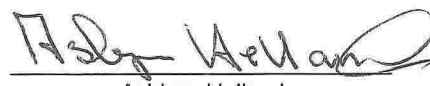
Sted: Frekhaug, dato: 5/3-18



Torstein Vik
Leder



Morten Kronen
Styremedlem



Asbjørn Helland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de optjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.17	Regnskap 2016
A. Disponible midler pr. 01.01.	100 128	0
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-76 502	100 128
B. Årets endring i disponible midler	-76 502	100 128
C. Disponible midler for perioden og 31.12.fjoråret	23 626	100 128
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	202 007	181 686
Kortsiktige fordringer	2 425	6 536
Omløpsmidler	204 431	188 221
Kortsiktig gjeld	-180 805	-88 093
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	23 626	100 128

Note 2 - Egenkapital

	01.01. 2017	Årets resultat	31.12.2017
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	100 128	-76 502	23 626
Sum egenkapital 31.12.	100 128	-76 502	23 626

Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
2978 Forskudd felleskostnader	30 369	4 647
Sum	30 369	4 647

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
3841 Felles TV-anlegg	141 858	51 379
3885 Diverse inntekter fri	33 547	0
Sum	175 405	51 379

Konto 3885: Kundeutbytte Gjensidige kr. 19.337, Strøm elbil kr. 14.210,-.

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
5330 Styrehonorar lag	50 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	0
Sum	57 050	0

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 6 - Ytelser/godgjørrelser til revisor

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6700 Revisjon inkl.mva	4 063	0
Sum	4 063	0

Note 7 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6361 Fellesvask	5 738	8 992
6750 Vakthold	9 090	7 925
6800 Kontorrekvisita	3 158	1 483
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	153 884	51 379
7716 Kurs og reiseutgifter styret	4 400	0
7720 Generalforsamling	1 500	0
Sum	177 770	69 779

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	3 940	0
6610 Leie vaktmester	156 308	0
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	72 375	8 615
6622 Vedlikehold garasjer	3 000	0
6690 Vedlikehold og diverse	35 374	17 291
Sum	270 997	25 907



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 55 21 30 00

Fax: +47 55 21 30 01

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Løypekona II

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Løypekona II som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 22. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Løypetona II Sameie

Tilsvaer årsmøtesak nr. 6.1. / 2018. «Maling utendørs, blokk 1&2, andre strøk.»

Styret i Løypetona II sameie har innhentet foreløpige prisoverslag for maling av andre strøket på blokk 1& 2.

Pristilbudene varierte fra kr.200.000,- til kr. 400.000,-, noe som årsmøte kan bruke som et estimat på de endelige kostnader.

**Strøk nr. to kan likevel ikke påføres før grunning / strøk en er ferdig påført.
Dette har JM ansvar for, men det er ikke helt ferdig utført.**

Styret mener det likevel er viktig å innhente priser nå, for å være klar til å få påført strøk to så raskt som mulig når det andre er ferdig.

Styret ber årsmøtet komme med sin innstilling i møtet.

Styret har følgende forslag til vedtak:

«Årsmøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med saken med tanke på å gjøre ferdig malerarbeidet snarest mulig og fortrinnsvis i løpet av vår / sommer 2018».

Frekhaug 06.04.18

Styret.

Løypetona II Sameie

Tilsvaer årsmøtesak nr. 6.2. / 2018. «Strømforbruk el-biler.»

Styret i Løypetona II Sameie sendte i mai 2017 ut et skriv til alle eiere av elbil ladere med informasjon om månedlig innbetaling av strømvavgift for bruk av el-billaderne i garasjeanlegget.

Styret bestemte da foreløpig for å bruke el-bilforeningens anbefaling for måneds sats.

Den 04.09.17 sendte styret ut et nytt informasjonsskriv med informasjon om at vi ville foreta en kontrollmåling av strømforbruket på alle el-billadere i parkeringsanlegget, blokk 1&2.

Kontrollen ble foretatt i perioden 01.10.17 – 30.11.17.

Resultatet av målingene ble behandlet i møte den 14.12.17.

Med bakgrunn i det innkomne resultat, ble det vedtatt at styret skulle foreta en ny kontrollmåling over et lengre tidsrom f.o.m. 01.02.18 – 30.04.18. for å få så informativt måleresultat som mulig.

Den 26.01.18 ble det sendt ut et nytt skriv til alle eiere av elbil-målere med informasjon om vedtatt ny måling i 2018. Samtidig ble det informert om nye satser ville bli sendt ut innen utgangen av mai 2018.

I møte den 19.02.18 ble det vedtatt å lage en ny «*Mal for el-bil ladning i garasjeanlegget*». Etter innhentet informasjon fra vår forretningsfører ang. satser i andre borettslag / sameier-lag, samt Hafslund energi, ble det utarbeidet et forslag som ble vedtatt på styremøte den 15.03.18.

Det ble vedtatt en avgift på kr. 1,- pr. kw/h, men satsene vil bli regulert ved behov / index.

Eierne skal selv lese av forbruket 2 ganger pr. år på bestemte datoer (15/5 og 15/11) og sende resultatet inn til styret som sender en samlet oversikt til forretningsfører. Forretningsfører sender ut regning til den enkelte.

Om ikke måleresultater foreligger, blir det sendt ut en ad konto-regning med bakgrunn i de målinger som styret har foretatt.

Styret forbeholder seg retten til å ta en kontrollmåling av den enkelte måler når de ser det nødvendig.

Forslag til vedtak: «*Årsmøtet tar den vedlagte informasjon til etterretning*».

Frekhaug 16.03.18

Styret.

Sale 6.2/18

Til styret i sammeiet Løypetona 2

Viser til skriv av 10/5. 2017 til sammeiets medlemmer
om innbetaling for strømforbruk el-biler

Etter min mening vert det heilt feil at dei bare skal
betale kr 50 pr mnd

Felleskapet skal ikkje betale for lading av el-biler

Eg meiner dei må betale etter avlest forbruk

Det koster etter det eg kjenner til mellom 1 kr og 1,5 kr
pr kjørte mil å lade ein el-bil alt etter størrelse på denne

Det vil sei at det for 10000 km koster mellom 1000 og
1500 kr å lade bilen

Forslag som eg vil ha opp på årsmøtet 23/4-2018

Alle som har kontakt for el-bil lader betaler for avlest
forbruk

Strømprisen skal inneholde strømpris og nettleige ink
moms og el avgift.

mvh

jan andersen

Løypetona II Sameie

Tilsvaer årsmøtesak nr. 6.3. / 2018. «Fellesutgifter. Strømvavgift for bruk av varmtvann».

Styret i Løypetona II Sameie har vært i kontakt med BKK-Energi og avtalt at Jan Erik Johansen fra BKK-Energi vil komme på årsmøtet og informere nærmere om saken.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet tar den fremlagte informasjon til etterretning».

Frekhaug 06.04.18

Styret.



Sole 6.3./18

SAK TIL ÅRSMØTE: fellesutgifter.

1 e-post

Berith Andersen <andersenberith@gmail.com>
Til: Sameie.2.Lopetona@gmail.com

tir. 6. mar. 2018 kl. 18:17

Hei.

viser til tlf.samtale med deg i dag ang. rekning fra BKK.

har i den anledning hatt fleire kontakter med beboere som lurte på hva dette er. Og må si jeg lurte jeg også.

Savner tidlig informasjon.

Sak til årsmøte:

Ein brei informasjon om fellesutgiftene.

Hva dei spesefik går til.

Og hvor mye som går i fellesutgifter i kroner og øre.

Har vi betalt disse utgiftene og andre, uten at dei er budsjektert, i nesten to år.

Vil eg sei at felleskostnadene er alt for høge.

mvh

Berith Andersen

Løypetona II Sameie

Tilsvar årsmøtesak nr. 6.4. / 2018. Parkeringsregler for garasjelegget».

Styret i Løypetona II Sameie har i møte i mars 2017 vedtatt «Parkeringsregler for garasjelegget» i blokk 1&2.

Parkeringsreglene er tidligere levert ut til alle sameiere og i tillegg hengt opp i garasjeleggene i blokk 1&2.

Det legges fram for årsmøtet til orientering.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet tar de vedlagte «Parkeringsregler for garasjelegget» til etterretning».

Frekhaug 06.04.18

Styret.

PARKERINGSREGLER FOR PARKERINGSANLEGG I LØYPETONA SAMEIE.

Gjeldene fra 1.mai 2017.

- Det skal kun parkeres innfor tildelt område med lovlig registrert bil.
- Alle sameiere med bil skal fortrinnsvis bruke sin tildelte plass i parkeringsanlegget inne, og ikke legge unødig beslag på gjesteparkeringsplass utendørs.
- Det er ikke tillatt å selge eller leie ut egen parkeringsplass i parkeringsanlegget for så selv bruke gjesteparkering utendørs.
- Det skal parkeres med tilstrekkelig avstand til bodene slik at en ikke sperrer tilgang til dem.
- Parkeringsanlegget skal kun brukes til parkering av bil på oppmerkede plasser, og for plassering av sykkel i egne felt med sykkelstativ.
- Parkeringsplassen skal ikke benyttes som generell lagringsplass, heller ikke for oppbevaring av hage og fritidsutstyr.
- Parkeringsanlegget er ikke et verksted og skal ikke fremstå slik.
- Det er et felles ansvar å holde parkeringsanlegget ryddig.
- Ved avvik på port, låser, dører eller annet i parkeringsanlegget skal styret informeres omgående.
- Røyking i parkeringsanlegget er ikke tillatt.
- Dører til parkeringsanlegget skal alltid være låst.

Styret Løypetona 2 sameie.

Løypetona II Sameie

Tilsvar årsmøtesak nr. 6.5. / 2018.

«Videre oppfølging av utbygger JM og manglende utbedring».

Styret i Løypetona II Sameie har mottatt en juridisk vurdering fra vår advokat i forhold til feil / mangler som fremdeles ikke er utbedret av JM som utbygger.

Den juridiske vurderingen ligger vedlagt.

Ut fra de juridiske vurderingene vil styret be årsmøtet ta saken opp til behandling med tanke på en fullmakt til å anlegge søksmål dersom styret finner dette formålstjenlig.

Forslag til vedtak: *«Årsmøtet tar den fremlagte informasjon til etterretning og gir styret fullmakt til å anlegge søksmål mot JM dersom styret finner dette formålstjenlig».*

Frekhaug 05.04.18

Styret.

Emne: Vedr. evt. rettslig prosess
Fra: Nanette Allers-Hansen <nah@floien.com>
Dato: Mandag 12. Mars 2018 15:32 CET
Til: torstein.vik <torstein.vik@bkkfiber.no>
Svar-til: Nanette Allers-Hansen <nah@floien.com>
2 filer

Hei,

Her kommer en liten vurdering vedr. en evt. rettslig prosess mot JM. I hovedsak gjelder saken nå gjenstående utbedringsarbeider ved garasjeanlegg, men også noen andre gjenstående reklamasjoner av mindre økonomisk verdi.

Boligen er solgt etter bustadoppføringslovas regler. De fleste feil oppført på mangelslisten av 20.09.17, sist oppdatert 09.03.18 er ubestridt som kontraktsrettslig mangel, jf. bustadoppføringslova § 25. Manglene er også reklamert for i tide, jf. § 30. Det eneste jeg har registrert at JM har stilt spm. ved ift dette er malingsflekker på svalganger.

Når det foreligger mangel har kjøper krav på misligholdsbeføyelser. Det dreier seg om feil og mangler på sameiets fellesarealer. Styret har derfor håndtert dette.

Etter § 32 kan kjøper kreve en mangel rettet og entreprenøren har også i utgangspunktet krav på å få rettet mangelen. Her følger den aktuelle bestemmelsen:

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukeren oppnår. (149) Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknleg følgje av mangelen. (150)

Vil forbrukeren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen **dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukeren**, og forbrukeren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting. (151)

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukeren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukeren. (152)

Retting skjer for entreprenørens rekning. (153) Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. (154) Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av. (

Entreprenørens krav på å få rette opprettholdes bare der retting skjer innen rimelig tid. Sopp-problematikken har vært kjent for JM siden relativt kort tid etter overtakelsen våren 2016. Først i november 2017 synes de å ha tatt saken på alvor og det ble foretatt undersøkelser av sakkyndig. I februar ble det startet opp konkrete utredningstiltak for å finne årsaken til soppdannelsen/fuktproblematikken.

Spørsmålet om «rimelig tid» må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Momenter i vurderingen er bl.a. hva mangelen består i, hvor omfattende utbedringer som må til og mangelens betydning for forbrukeren. Avgjørende vil uansett være at selgeren ikke drøyer unødvendig under hensyntagen til lojal opptreden i kontraktsforhold og rettingen skal normalt ikke skje senere enn om kjøper hadde rettet mangelen selv. I dette tilfellet synes det opplagt at JM burde ha startet undersøkelser mye tidligere enn i november 2017. Når det først nå er startet opp så er det selvsagt vanskelig å si noe om hvor lang tid utredningene vil ta og hvor lang tid utbedringsarbeidet vil ta når man har funnet årsaken.

Når det gjelder andre feil og mangler synes som om sameiet selv, ved å engasjere eksterne fagkyndige, ville kunne ha fått utbedringene foretatt raskere enn det JM har gjort/ gjør.

Samlet sett synes det å kunne argumenteres for at JM ikke har overholdt til sin rett til å utbedre «innen rimelig tid». Samtidig er de nå i gang med noe, og det er noe vanskelig å vurdere hvor lang tid en slik utredning og utbedring ville ha tatt dersom sameiet skulle ha organisert dette selv.

Dersom en mangel ikke blir rettet i samsvar med § 32, kan det kreves prisavslag. Utgangspunktet er at prisavslaget skal være lik kostnadene ved å rette mangelen. Foreløpig er det vanskelig å fremsette et konkret kostnadsestimat for utbedring av soppskadene i garasjene, da årsaksforholdene ikke er avklart.

Forsøk på en konklusjon; det er gode argumenter for å hevde at retting ikke er foretatt «innen rimelig tid». Imidlertid er det vanskelig å fremsette et konkret krav om prisavslag da det er mange usikkerhetsmomenter relatert til dette. Videre vil det være utfordringer knyttet til vurderingen av hva som er mest hensiktsmessig for sameiet; å la JM utrede soppskaden og utbedre, eller sette hardt mot hardt. Dersom det settes hardt mot hardt er det selvsagt muligheter for at utbedringsarbeidene starter opp og ingenting blir gjort før saken er rettslig avgjort.

Mitt forslag inn mot behandling av saken på sameiermøtet er at det legges opp til at styret får fullmakt av sameiermøtet til å anlegge søksmål dersom styret finner dette formålstjenlig på et tidspunkt. Da blir det opp til styret å vurdere dette og sameiermøtet mener at styret er nærmest til å ta en slik vurdering. Da har saken vært grundig drøftet og sameierne har fått god innsikt i saken. Dersom de fortsatt er usikker, så kan det evt. kalles inn til et ekstraordinært sameiermøte senere for avgjørelse av dette spørsmålet. I forkant av søksmål må det uansett fremsettes et prosessvarsel overfor JM som redegjør for saken og hvor det varsles at søksmål vil anlegges dersom, i dette tilfellet, utbedringene ikke er endelig foretatt innen en gitt frist.

Tar gjerne en nærmere prat om dette når det passer deg.

Med vennlig hilsen

Nanette Allers-Hansen
advokat

ADVOKATKONTORET
FLØIEN



Postadresse: Postboks 225 Sentrum, 5804 Bergen
Besøksadresse: Fortunen 7
www.floien.com

Tlf. direkte: 41 52 82 96
Tlf. sentral: 55 36 11 50
Telefaks: 55 36 11 51
E-post: nah@floien.com

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

STEMMESEDDEL



5

STEMMESEDDEL



6

STEMMESEDDEL



7

STEMMESEDDEL



8

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på sameiermøte i Seksjonssameiet

Fullmakten gjelder sameiermøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur