



Innkalling til generalforsamling Flaktveitåsen borettslag

Onsdag 15. april 2026 kl. 19.00
Liakroken grendahus



Agenda

1	Konstituering.....	2
2	Årsmelding.....	2
3	Regnskap	7
4	Innkomne forslag	7
5	Godtgjørelse for styret	7
6	Valg	7



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
- g) Godkjenning av dagsorden

2 Årsmelding

2.1 Lagets virksomhet

Flaktveitåsen borettslag (org.nr. 953458667) er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer, ol.) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Bergen Kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2.2 Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

<i>Leder</i>	Yngve Kvinnesland
<i>Nestleder</i>	Hans Petter Gjervik
<i>Styremedlem</i>	Sandra Karine Jensen
<i>Styremedlem</i>	Oscar Eliassen
<i>Styremedlem</i>	Steffen Natland
<i>vara</i>	Kristin Haagensen

Borettslagets representant i styret for Liakroken sameie (grendahuset) har vært Yngve Kvinnesland



2.3 Saker som har vært behandlet

Bygningsmasse

De siste garasjedørene ble byttet i 2025. Det ble skiftet 19 garasjedører ved parkeringen på P4 (ved fotballbanen)

Det ble byttet 9 vinduer, 1 altandør, 2 bod dører og 3 hoved dører i 2025. Dette går inn under løpende vedlikehold for laget.

Utendørs vedlikehold

I 2025 fokuserte vi for det meste på utendørs vedlikehold.

Fotballbanen fikk nytt dekke, og nye mål. Det ble satt ny kantstein langs gresset mot fotballbanen og generelt ryddet opp i området.

Trappen ved betonggarasjene ble fullstendig rehabilitert og fremstår nå som helt ny.

Det ble byttet rekkverk flere steder i borettslaget og vi monterer nå vedlikeholdsfritt rekkverk som vil vare lenger enn de gamle rekkverkene som må males år etter år.

En enorm dugnadsinnsats ble lagt ned i høst for å kutte ned jungelen med buskas som hadde vokst opp i skråningen mot nord ovenfor FB18. Her gjenstår noe opprydding som tas til våren, men det var godt å få vekk det overgrodde området.

Forsikringssaker og forsikringsavtale

Det er registrert 2 forsikringssaker i perioden:

1. Det er registrert en forsikringssak som gjelder skjeggkre. Her ble hele rekken FB 76-80 behandlet.
2. Det er registrert en fuktskade som virker å være følgeskade etter tidligere vannskade som ikke ble utbedret tilstrekkelig. Denne saken er under behandling.

Vann- og fuktskader

Ny praksis for takst er å foreta tilfeldig hulltaking ved utsatte konstruksjonsdeler. Det virker som om det i den forbindelse kan registreres fukt i vegg konstruksjon under terreng. Dette er ikke nødvendigvis synonymt med at det må iverksettes omfattende tiltak som vi har gjort i et par tilfeller. For de fleste vil god lufting sikre at det ikke oppstår større skader. Det er derfor meget viktig at luftingen som er etablert i underetasjen holdes åpen og at innredning ikke hindrer god ventilering av rommene. Vi oppfordrer alle beboere til å se over sitt eget uteareal og gjennomføre tiltak for å lede vann bort fra husveggen så godt som mulig. Ta kontakt med styret dersom du ønsker hjelp til en slik jobb eller vurdering av ditt eget uteareal.

Styret ser på å få gjennomført en tilstandsregistrering for større deler av borettslaget for å få en oversikt over hvor det er problemer og hva som evt. bør gjøres. Det er stor sannsynlighet for at det på sikt bør gjøres utbedringer enkelte plasser. Derfor er det spesielt viktig at alle beboere er proaktive og sørger for at lufting og avrenning fungerer godt for sin bolig.



Vaktmestertjenester

Bergen Vaktmestertjenester ble engasjert for gressklipping av fellesområder i borettslaget. Vi har ikke vært fornøyd med arbeidet som ble gjort og har måttet purre mye på at de skal komme og faktisk klippe alt som er avtalt. Vi vil ikke fornye avtalen i 2026 og er i prosessen med å engasjere et nytt firma til å ta denne jobben.

Teamservice har hatt vintervedlikehold, som de har hatt i lang tid, denne avtalen vil fortsette. Ved eksepsjonelt store mengder snø i vinter var det noen tilbakemeldinger til styret om kvaliteten på brøytingen. I noen tilfeller var vi enige i tilbakemeldingene og videreformidlet til Teamservice. I slike situasjoner må vi klare å være litt fleksibel og innse at situasjonen er eksepsjonell. Det er lov å spørre naboer om hjelp om vi ikke har mulighet til å ordne opp selv – det er mange som vil hjelpe 😊

Informasjonsarbeid og kontakt

Informasjon fra styret til beboere blir i all hovedsak distribuert digitalt. Generell informasjon går som regel ut på e-post og melding i BOB appen. Generell og permanent informasjon finner man på borettslagets nettsider - www.flaktveitåsen.no. I spesielle tilfeller eller ved viktige hendelser vil det også gå ut informasjon på SMS. For at styret skal nå ut til beboere på en hensiktsmessig måte er det viktig for oss å ha korrekt informasjon om e-postadresse og telefonnummer. Dersom noen beboere ikke har mottatt e-post fra styret i år ber vi dere ta kontakt for å oppdatere kontakt info. Flaktveitåsen borettslag har også egen Facebook-side hvor følgere av siden får oppdateringer om både stort og smått i sin egen nyhetsstrøm. Informasjon om miljøarrangementer blir publisert på nettsiden og på Facebook.

Kontakt med styret skal skje gjennom meldingsfunksjonen i BOB appen. Dette sikrer at alle i styret er informert om alle henvendelser og at henvendelser ikke drukner i annen epost eller forsvinner i mengden. Dersom dere sender inn en melding i BOB appen vil den bli besvart så snart som mulig.

Brannvern

Styret signerte i starten av 2024 en treårig avtale med Norsk Brannvern om kontroll og rådgivning for brannvern i borettslaget. Det er styrets ansvar å legge til rette for at brannvarslings utstyr og slukke utstyr er tilfredsstillende i alle enhetene. I 2025 gikk styret til innkjøp av brannvarslere, slokkere og montering av dette. Arbeidet ble utført av Brannkontroll Norge.

Skadedyr

Serviceavtale med Anticimex og avtale om leie 2 SMART-Trap feller til bruk i kummene videreføres. Avtalen kan fortsatt benyttes dersom det oppstår problemer med skadedyr i og utenfor boligen. Serviceavtalen har vært hyppig benyttet de siste årene. Styret oppfordrer beboerne til å holde utearealene rundt huset ryddig og unngå mating av fugler og dyr utendørs for å unngå skadedyr.

Strømaftale

Borettslaget har signert avtale for Norgespris.



Tv og internet

Styret byttet leverandør av TV og internett i 2023 fra Telenor til Telia, denne avtalen har en bindingstid på 5 år. Pris per enhet for dagens avtale er 333,- /mnd

Dersom det oppleves problemer eller utfordringer med TV / Internett oppfordrer vi dere til å først ta kontakt med kundeservice hos Telia. Dersom dere ikke får hjelp der eller opplever gjentakende problemer vil vi gjerne vite om det slik at vi kan samle tilbakemeldinger og ta dette opp med vårt kontaktpunkt i Telia.

Planlagte saker for 2025

Boligene i laget har fått jevnt og godt vedlikehold og vinduer, dører og tak er jevnlig byttet ut. For øyeblikket ser ikke styret umiddelbare behov for å gjøre større investeringer i bygningsmassen. Vi har valgt å fokusere på utendørs vedlikehold de kommende årene. I 2026 er det planlagt med små oppgraderingsoppgaver rundt i borettslaget i tillegg til utskifting av rekkverk som begynner å råtne.

Det gjøres kontinuerlig vedlikehold av vinduer som har behov for oppgradering. Det er ingen store utskiftninger som planlegges, men vinduer som er spesielt utsatt krever hyppigere vedlikehold og utskifting enn andre.

Styret ønsker også å få en oversikt over fuktproblematikk i underetasjen. Vi har ikke et inntrykk av at det er et stort problem, men dette påpekes i flere av takstrapportene som er utarbeidet de siste årene. Styret vil gjøre undersøkelser for å se hvilke tiltak som må iverksettes.

2.4 Lagets drift og økonomi

2.4.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

2.4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 75 rekkehus. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Tryg. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Skademelding sendes i BOB appen.

2.4.3 Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I perioden ble det solgt fem boliger

Flaktveitbotn 77 - **3 800 000,-**
Øvre Flaktveit 13 - **4 850 000,-**
Flaktveitbotn 67 - **4 000 000,-**
Flaktveitbotn 14 - **4 710 000,-**

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Dersom noen ønsker takst på boligene, må privat takstmann kontaktes av den enkelte. Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet. Når en andel selges skal parkering 1 følge boligen, uavhengig om dette er en garasje, carport eller parkeringsplass. Parkeringsplass 2 går tilbake til styret som fordeler i henhold til venteliste (se prinsipper for ansiennitet i vedtektene). Dersom det ikke er interessenter kan øvrige parkeringsrettigheter som garasjer og carporter legges ut for salg internt i borettslaget.



2.4.4 Vedlikehold

Styret mener at gjennomførte investeringer og vedlikehold er mer enn tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

2.5 Bomiljø og sosiale aktiviteter

Har du noen gode forslag? Send de inn til styret 😊



3 Regnskap

Se eget vedlegg

4 Innkomne forslag

Ingen

5 Godtgjørelse for styret

Forslag til styrehonorar for styreperioden 2025-2026 Det er generalforsamlingen som fastsetter styrets godtgjørelse for styreperioden. Styret foreslår å øke satsen til 211 150,-. Opp 3%, ca tilsvarende KPI justering

6 Valg

I år står styreleder og 1 styremedlem på valg, i tillegg til varamedlem.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

<i>Styreleder</i>	Hans Petter Gjervik (gjenvalg fra nestleder)
<i>Styremedlem</i>	Steffen Natland
vara	Kristin Haagenen (tidligere styremedlem)



FULLMAKT

Undertegnende gir herved fullmakt til _____

å representere meg på generalforsamlingen i Flaktveitåsen borettslag
mandag, 15. april 2026 ved eventuelle valg/avstemninger.

Underskrift borettslaver