REFERAT FRA STYREMØTE

Organisasjon: Lyngmyra Borettslag

Dato: 18.08.2025 kl. 19.00

Sted: Styrekontoret i Rødrevvegen 34A

Til stede: Torbjørn Gustavson, Styreleder Møteleder
Ann-Christin Fredriksen, Styremedlem
Hilde Rabben, Styremedlem,
Kristian Pedersen, Styremedlem
Øyvind Grytan, Styremedlem
Greta Landsem, Varamedlem
Randi Olsen, Varamedlem
Roy Hansen, Varamedlem
Solfrid Meier Løwensprung, Varamedlem

Sak 62/25 **Fjernvarmeforbruk mai, juni og juli 2025**

Oversikt over fjernvarmeforbruk for sommermånedene ble gjennomgått og viser følgende:

- Ved utgangen av mai lå vi kr. 464 367,99 under budsjett
- Ved utgangen av juni lå vi kr. 557 261,32 under budsjett
- Ved utgangen av juli lå vi kr. 653 572,39 under budsjett.

Vedtak: **Tatt til orientering.**

Sak 63/25 **Nye andelseiere**

Gaupevegen 20C, andel nr. 12, er solgt for kr. 2.210.000, - med overtagelse 01.08.25
Rådyrvegen 14, andel nr. 142, er solgt for kr. 2.400.000, - med overtagelse 31.10.25
Styret ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget.

Vedtak: **Tatt til orientering.**

Sak 64/25 **Rørfornying i forbindelse med vannlekkasjer**

Det har oppstått lekkasjer i avløp på to forskjellige blokker. Avløpene er felles for flere leiligheter og må fornyes for å unngå store skader på bygningsmassen.
Felles avløp for: Rødrevvegen 10, 12, 16A, 16B1.
Felles avløp for: Rådyrvegen 25A, 25B, 27A, 27B2.
Begge tilfellene er godkjent som forsikringssak og vil dekke hovednedløp fra topp til bunn. Sidestikk til hovednedløp dekkes ikke av forsikring så borettslaget kan ta opsjon om å dekke utbedring av alle sidestikk i begge sakene som egenandel, gitt i eget tilbud.

Vedtak: **Styret har mottatt tilbud på utbedring av sidestikk fra Aqua Rørservice AS for hvert skadetilfelle. Styret takker ja til tilbud om utbedring av sidestikk og bestiller oppdragene.**

Sak 65/25 **Fordeling av styrehonorar 2024/2025**

Fordeling av styrehonorar vedtatt på generalforsamling må godkjennes av styret.

Vedtak: **Styrets honorar er gjennomgått og godkjent. Honoraret fordeles etter sedvanlig fordelingsnøkkel.**

Sak 66/25 **Søknad om terrassemarkise**

Det søkes om å montere terrassemarkise på fremsiden av leiligheten for å skjerme for sol.

Vedtak: **Søknaden godkjennes. Det påpekes at markise må monteres i samsvar med beskrivelser i uteromsveileder.**

Sak 67/25 **Søknad om dyrehold**

Søknad om innekatt

Vedtak: **Beboer har signert søknadsskjema. Skjema informerer om plikter dyrehold i Lyngmyra, beboer har akseptert pliktene ved sin signatur.**
Søknaden godkjennes. Styret ønsker vår nye firbente beboer velkommen.

Sak 68/25 **Utskifting av lys i oppganger**

Lyskilder for eksisterende lysarmaturer i oppgangene er utgått og kan ikke lenger skaffes, og borettslaget må derfor bytte ut alle lysarmaturer i oppgangene. Utskiftingen vil foregå i etapper og over tid.

Vedtak: **Styret har hentet inn ny informasjon, samt sjekket pris mot andre leverandører. Innhentet tilbud aksepteres. Utskifting vil bli foretatt 1 gate av gangen. Styret bestiller utskifting av 1 gate på årets budsjett.**
For å unngå unødige utgifter vil pærer fra utskiftede armaturer vil bli tatt vare på og brukt som reservepærer i de andre gatene.

Sak 69/25 **Klage på støy fra oppussing**

Det klages på flere tilfeller av oppussingsstøy til langt på kveld. Ofte til lang tid over kl. 21.00 som ifølge husordensreglene skal være stille periode på hverdager.
Klippet fra husordensreglene ang oppussing:
"Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager."

Vedtak: **Beboer tilskrives hvor det minnes om at husordensreglene må overholdes.**

Sak 70/25 **Ulovlige tekniske installasjoner i leilighet**

Ny beboer av andel har i forbindelse med overtagelse, klaget på feil med avtrekk samt dårlig funksjon i avløp. Ved befaring avdekkes at avtrekket på kjøkken har montert vifte med motor. Det avdekkes videre at det er etablert bad og toalett i kjeller.
Det er mistanke om at avløp i kjeller er feil montert og at dette kan være årsak til problemer med avløp. Dette må undersøkes videre av kvalifisert personell. Videre avdekkes det at det er montert vannbåren gulvvarme i kjeller, og at dette er koblet til fjernvarmeanlegget. Styret kan ikke finne at noen av disse tiltakene er omsøkt tidligere.

Vedtak: **I Lyngmyra er alle leiligheter tilknyttet felles, passivt, ventilasjonssystem. Avtrekksvifte med motor ødelegger balansen i systemet og kan blant annet forårsake store problemer manglende avtrekk og/eller luktinntrengning til naboer. Motorisert vifte er en ulovlig installasjon.**
Vannbåren varme i gulv som kobles til felles fjernvarmeanlegg endrer balansen i fjernvarmeanlegget, samt at andelseiere forbruker store mengder energi som det ikke betales for til felleskapet. Uautorisert påkobling til fjernvarmeanlegg er et alvorlig avvik.
Etablering av ekstra bad er et tiltak det mulig å søke styret om. Søknader behandles individuelt og avgjøres på bakgrunn av plan for etablering. Det vil alltid være krav til at autorisert firma utfører arbeidet, at det etableres godkjent fuktsperre og at styret får kopi av samsvarserklæring etter endt arbeid. Andelseier tilskrives av TOBB med krav om tilbakeføring av alle ulovlige tiltak.

Sak 71/25 **Søknad om vaskerom i kjeller**

Det vises til sak om tilbakestilling av ulovlig etablert bad i kjeller. Det søkes om å at tidligere bad omgjøres til vaskerom, etter at ulovlige installasjoner på tekniske anlegg er tilbakeført.

Vedtak: **Søknaden godkjennes.**
Det forutsettes at alle tidligere ulovlige inngrep er korrigert. Videre skal alle nye installasjoner på rør og elektrisk anlegg bli utført uten skade på felles anlegg, og kun etter avtale med driftsteknikere på SKU.

Sak 72/25 **Skifte av dørlås**

Beboer ønsker å bytte dørlås på sin ytterdør.

Vedtak: **Beboer kan skifte lås hvis ønskelig. Eksisterende lås er borettslagets eiendom og må tas vare på så den kan reinstalleres når det måtte bli behov, eller hvis leiligheten selges og fraflyttes. I tillegg må beboer sørge for en løsning som gjør det mulig for teknisk personell fra f.eks. SKU å komme inn i leiligheten ved behov.**

Sak 73/25 **Mistanke om mus inne i vegger**

Beboer viser til at det er mus i leiligheten. Det er lagt ned stor egeninnsats ved tetting av tilgangspunkter, samt satt ut feller. Det har ikke vært tegn til mus innendørs etter denne innsatsen, men det er mistanke om at mus har etablert seg inne i vegger. Beboer ber om bistand fra styret til å undersøke saken og hvilke videre tiltak som kan iverksettes for å komme til bunns i saken.

Vedtak: **Styret bestiller inspeksjon fra skadedyrfirma. Eventuelle tiltak vil vurderes med bakgrunn i rapport fra skadedyrbekjemper.**

Sak 74/25 **Ønske om at fellesvaskeri åpnes for bruk på søn- og helligdager**

Beboer i indre Rådyrveg ønsker på vegne av seg selv og naboer at det kan vaskes klær i fellesvaskeri på søn- og helligdager. Det vises til at de har hørt at dette gjøres i flere andre vaskekretser. Det legges ikke ved noen konkrete eksempler på i hvilke andre vaskekretser dette er tillatt i dag.

Vedtak: **Beboere i en vaskekrets kan selv avgjøre om det skal åpnes for vasking på søndager eller ikke. Det er en ufravikelig forutsetning at hver av de beboere som bor slik til at det rammes av støy fra maskinen(e) har absolutt vetorett. Styret skal ha beskjed om hvilke tidsrom det åpnes for vasking på søndager/helligdager.**

Sak 75/25 **Klage på mating av fugler**

Det klages på at mating av fugler er ute av kontroll og at naboene sliter med at verandaer, vegger, tak og vinduer har store utfordringer med tilgrising av fugleskitt. Det fremmes ønske om totalforbud mot mating av fugler i borettslaget.

Vedtak: **Husordensreglene nevner mating av fugler på denne måten:**
"Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs." Styret har undersøkt saken nærmere og funnet at dette er et vesentlig problem for et stort antall naboer. Tilgrising, støy og skadedyr i et slikt omfang kan ikke tillates. Beboer tilskrives og bes om å avslutte praksisen med umiddelbar virkning.

Sak 76/25 **Rydding i garasjer**

Det observeres til stadighet store mengder lagring/rot i garasjene våre. Det påpekes at garasjeplasser IKKE er lagringsplass, men kun for parkering av bil, eller annet motorkjøretøy. Dette pga. skadedyr, brannfare og skadelige gasser som kan oppstå om dekk, batterier o.l. blir antent.

Det vil i tiden fremover bli utført kontroller i alle garasjer. Beboere som lagrer ting i garasjene, må umiddelbart fjerne dette. Hvis ikke vil man bli tilskrevet, som et brudd på husordensreglene.

Vedtak: **Styret henger opp skriv i alle ganger og alle beboere vil få tilsendt en SMS om at alle garasjeplasser må ryddes snarest.**

Neste styremøte: 15.09.2025

Lyngmyra Borettslag
Styret

Referat fra styremøtene deles på borettslaget sin hjemmeside: lyngmyra.no.
Beboere som ønsker referat i papirform, kan få dette ved henvendelse til styret eller SKU.