

Til nye aksjonærer

Velkommen til Landås Boligselskap (LBS)

Vi ønsker deg/dere velkommen som aksjonær/-er i LBS!

I dette brevet finner du nyttig informasjon om boligselskapet. Du vil også finne alt du trenger av info og søknadsskjemaer på nettsiden vår: www.landas-boligselskap.no. Vi har også egen gruppe på Facebook, [Landås Boligselskap](#).

Om LBS

Det er 87 boenheter i LBS og foretaket er organisert som et aksjeselskap. Hver aksjonær har en leierett til sin boenhet. I tillegg har LBS fellesarealer ute og inne. Noe av fellesarealet er vaskekjeller, felles boder, tørkeloft m.m. Ute er fellesarealet beplantet med busker og trær, og med benker utplassert forskjellige steder. Her er også en felles lekeplass. Vi er stolte av at uteområdet er fint holdt og at bygningene er godt vedlikeholdt.

Det er fast 70 % vaktmesterstilling (per 05.11.2024) som deles mellom Lars Rognaldsen (Lasse) og Vegard Vindenes. Videre er det innleid renholdspersonale for trappevask, for å sikre et rent og hyggelig miljø i oppgangene våre.

Styret oppfordrer deg til å sette deg inn i vedtektene og ordensreglementet, som du finner på nettsidene våre.

Landås boligselskap har rykte på seg for å være et hyggelig sted å bo, med gode kvaliteter på bygningsmassen og uteområdene. Det er vi i styret opptatt av å videreføre. Det er ikke mulig uten alle aksjonærene sin innsats for trivsel og hygge.

Styret

Styret er sammensatt av 4 personer og et varamedlem. Disse velges for to år av gangen, av generalforsamlingen. Styrelederen er direkte valgt av generalforsamlingen. Styremøter avholdes månedlig, med unntak av feriemåneden juli.

Felleskostnader for aksjonærene

Deler av det aksjonærene betaler i månedlige felleskostnader går til å dekke blant annet: Utvendig vedlikehold av bygningsmassen, vedlikehold av fellesarealene inne og ute, trappevask, felles strøm, tv og internett, kommunale avgifter, lån og forsikringer m.m. Honorar til styret og lønn til vaktmestere inngår også i felleskostnadene.

Faktura for felleskostnadene sendes ut av Devold Regnskapsbyrå, og skal betales forskuddsvis 1. i hver måned. Faktura blir sendt til aksjonærers oppgitte e-postadresse.

Større gjennomførte prosjekter i nyere tid

- Rehabilitering av samtlige tak i 2004.
- Installering av porttelefoner for alle oppganger i 2005.
- Skiftet samtlige vinduer i trappeoppgangene i 2008.
- Fasadeprosjekt i 2010-2012. (Renovert og malt samtlige fasader og skiftet ca. 50% av vinduer)
- Utskifting av lamper til bevegelsesstyrt LED i alle felles trappeoppganger høsten 2017.
- Rørfornyning i grunn i januar 2019.
- Fasadeprosjekt i 2021-2022. (Renovert og malt samtlige fasader).

Om kjøp og salg av fellesareal

Under generalforsamlingen i 2012 ble det bestemt at aksjonærene kan få kjøpe av fellesarealet, som tørkeloft og gang. Da dette etter hvert utgjorde store summer, ca. 1 mill., bestemte generalforsamlingen i 2013 at det skulle sette på egen konto for uforutsette utgifter.

Imidlertid viser det seg i etterkant at nye aksjonærer som flytter inn får ekstra skatt, dersom noe av fellesarealet blir solgt det første boåret. Denne skatten må de berørte aksjonærer betale selv. Inntektene ved salg vil først komme fellesskapet til gode når det oppstår uforutsette utgifter.

Framleie

For å kunne leie ut leiligheten, så må aksjonæren ha bodd i leiligheten i ett av de to siste årene. Framleieavtalen er først gyldig etter behandling og positivt vedtak i styret - og forutsatt gebyr på kr. 1.000 (ettusen) innbetalt til LBS i framleiegebyr. Søknadskjema ligger på LBS sine hjemmesider.

Når det gjelder utleie via Airbnb henvises det til vedtektene om korttidsleie.

Praktiske opplysninger

Restavfall og papir kan det leveres i containerne ved garasjene utenfor Bekkesvingen 1. Det finnes ytterligere to containere ved Bekkeveien 15, men disse er kun til restavfall, ikke til papp/papir! Plastdepotet er i rommet som ligger nærmest elven i garasjelegget, her bruker en nøkkel til gatedøren.

De fleste parkeringsplassene i området faller inn under parkeringssonen til Bergen kommune. En kan enten betale per time eller kjøpe sonekort.

Se mer informasjon på: [Bergen kommune](#).

LBS eier noen private parkeringsplasser. Styret har tildelt plassene til aksjonærer etter ansiennitet. Aksjonærer som ønsker fast parkeringsplass må sende søknad til styret. Det kan kun søkes om én plass pr. aksjonær, grunnet få plasser. Alle aksjonærer har mulighet til å sende en søknad til styret, og etter hvert som parkeringsplasser blir ledig vil de på venteliste få tilbud.

Omfattende oppussingsarbeid skal meldes skriftlig til styret. Eksempel på omfattende arbeid er: flytting av vegger, skifting av elektrisk anlegg, luftkanaler, forandring i rørstrukturen (vann inn og vann ut) eller skifting av vinduer. Det skal oppgis hvilket håndverksfirma som skal utføre jobben. For øvrig viser vi til ny plan- og bygningslov av 1. januar 2013 vedrørende våtrom.

Til informasjon er det definert ulike ansvarsområder mellom LBS og hver enkelt aksjonær. «vedtektenes §11 heter det:» Det indre vedlikehold påhviler de enkelte aksjonærer. Dette gjelder med unntak av opprinnelige stigeledninger for elektrisk strøm og vann, samt kloakk/avløp.

Innkjøp og utskifting av vinduer, entredører og altandør betales av den enkelte aksjonær.

Utvendig vedlikehold av vinduer og altandør gjøres av selskapet.

Ved utskifting av vindu refunderer boligselskapet 20 % av prisen på nytt vindu ved valg av aluminiums vindu. Tilskuddet beregnes med utgangspunkt i prisen på tilsvarende vindu fra leverandøren som boligselskapet vanligvis bruker. Når en har skiftet til vinduer med aluminiums beslag overtar L.B.S. ansvaret for vedlikehold og senere utskifting. Dette gjelder ikke ved bruddskade på glasset.

Styret kan, etter forutgående varsel, foreta kontroll med leilighetens vedlikehold, og kan gi påbud om utførelse av bestemte vedlikeholdsarbeider. Er påbudte vedlikeholdsarbeider ikke utført/igangsatt innen én måned, kan styret besørge arbeidet utført for vedkommende aksjonærs regning. Ved overdragelse av leilighet blir den nye aksjonær ansvarlig for den foregående aksjonærs forsømmelse av vedlikeholdet."

En aksjonær er for eksempel ansvarlig for rør fra sluk og vasker til loddrett hoved avløps stamme. Aksjonærs ansvar for elektrisk anlegg er fra og med egne sikringer, føringsledninger til leilighet og all elektrisk installasjon i leilighet.

Det er noen utgifter en kan søke om refusjon, eller der LBS er villig til å dele noe av kostnaden med aksjonær.

Dette er f.eks.:

- Vinduer med pulverlakkert aluminium utvendig.
- Toppbord til altanrekkverk.
- Dersom et bad skal total rehabiliteres må Boligselskapet varsles for vurdering om hoved avløp må skiftes.

Husk at alle ytre utskiftninger kan være lurt å høre med vaktmester eller styret i forkant. Dette er fordi LBS ønsker at fasaden skal se mest mulig lik ut i form og farge.

Ta gjerne kontakt med vaktmester Lars Rognaldsen (Lasse) eller Vegard Vindenes, som har sitt kontor i Bekkesvingen 4, i kjelleren (inngang endevegg nord).

De er tilgjengelig på tlf. 41513863 og e-post: lbs-as@online.no.

Ved forsikringskade, kontakt IF forsikring på tlf. 21 49 24 00.

For styret

Ingvill Holter

Landås Boligselskap AS, Styret, november 2024