



Generalforsamling 2022

4171 Lyngåsen Brl Ba

Til andelseierne i Lyngåsen Brl Ba

Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 18:00 på Haugjordet ungdomsskole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lyngåsen Brl Ba det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lyngåsen Brl Ba
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18:00 på Haugjordet ungdomsskole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Platting
- B) Utvidelse av terrasse
- C) Takbygg terrasse bakside
- D) Lekehus
- E) Godtgjørelse til velferden

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av velferdskomité

Langhus, 08.03.2022
Styret i Lyngåsen Brl Ba

Hanne Marit Rygg/s/ Ingar Tony Richard Haug/s/ Kenth Louis Hansen Joseph/s/

Bodil Kvalheim/s/ Eirik Sjøvoll/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23	2020-2022
Styremedlem	Ingar Tony Richard Haug	Lyngåsen 1	2021-2023
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2020-2022
Styremedlem	Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28	2020-2022
Styremedlem	Eirik Sjøvoll	Lyngåsen 67	2021-2023
Varamedlem	Kristin Five	Lyngåsen 20	2021-2022
Varamedlem	Ivar Andreas Fjær	Lyngåsen 20	2021-2022
Varamedlem	Linn Anette Haug	Lyngåsen 43	2021-2022
Varamedlem	Silje Perstuen	Lyngåsen 67	2021-2022

Valgkomiteen

Cecilie Eriksen Lyngåsen 16
Espen André Jakobsen Lyngåsen 1

Velferdskomite`

Carina Hesleskaug og Hilde Marie Larsen Lindhjem.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Lyngåsen Brl Ba

Borettslaget består av 215 andelsleiligheter.

Lyngåsen Brl Ba er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961704669, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Lyngåsen 1-69, 1405 Langhus

Gårds- og bruksnummer:

107 237

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lyngåsen Brl Ba har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært stor aktivitet i borettslaget.

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

- 17 styremøter.
- 1 regnskapsmøte med rådgiver OBOS.
- 1 budsjettmøte med rådgiver OBOS.
- Befaring med kommunen vedr. parkering langs veien ned til borettslaget og på snuplassen.
- Befaringer og rydding ifb, oppgradering av kjøkken på grendehuset.
- Innkjøp og montering av møbler og gardiner til rommet oppe på grendehuset.
- Flere befaringer med Anticimex i forbindelse med rotter i nr. 5.
- Flere befaringer med forsikringsselskap, takstmann og Recover i forbindelse med brann i nr. 14.
- Flere befaringer med Gunvaldsen og Sønn AS i forbindelse med rehabilitering av piper på blokker.
- Møte med Wislan Rør.
- 2 vedlikeholdsrunder i borettslaget.
- 3 HMS-runder i borettslaget.
- Flere runder i boder i forbindelse med kartlegging av tilhørighet.
- 11 befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.
- 2 dugnader.

Styret har innkalt varamedlemmene til alle styremøter med unntak av ukentlige ekstramøter i forbindelse med brann og der ikke smittevernregler har satt antallsbegrensning.

Parkering

Vi har fortsatt samarbeid med Østlandske Parkering for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Elektronisk parkeringssystem fungerer godt og det er stort sett ledige gjesteparkeringsplasser. Det er en utfordring at enkelte beboere ikke benytter garasjeplassen sin og heller parkerer på gjesteparkeringen.

Det ble i 2021 gjennomført rydderunde og vasking av nordre og søndre fellesgarasje. 3 biler måtte dessverre taues bort i forbindelse med dette. Styret følger opp ryddighet og renhold i garasjeanlegg.

Lading av elbiler

OKFix administrerer avlesing av strømforbruk og videresender til OBOS for fakturering. Dette fungerer godt. Styret har videreført avtalen med EI-kontakten om kvantumsrabatt for bestilling av nye ladebokser. Alle ladestasjoner som monteres i borettslaget skal monteres av EI-kontakten og være av merke Zaptec Pro.

Strømprisen sjekkes med strømleverandør Entelios 2 ganger per år og faktureres som gjennomsnittspris. I tillegg til strømprisen legges det på administrasjonsgebyr og tilknytningsavgift for nye ladestasjoner. Ladestasjonene eies av andelseier og ved feil på ladestasjoner må andelseier selv stå for kostnaden ved reparasjon og service.

Det er ikke tillatt å lade utenom ladestasjon.

Radon

Det er gjennomført ny stikkprøvekontroll av radon og tiltak med montering av ventiler og tetting rundt rørgjennomføringer til grunn ble iverksatt via Radonmannen. Det viste seg at Radonmannen ikke klarte å gjennomføre arbeidet som forutsatt og resterende arbeid vil bli gjennomført så snart snekker har kapasitet. Der arbeidet med ventiler og tetting er gjennomført er det utført ny radonmåling.

Tiltak for begrensning av vannskader

Det har etter montering av vannalarmer vært en betydelig nedgang i antall vannskader.

Wislan Rør AS er nå i innspurten på oppdraget med oversikt over status for rør i leiligheter, utskifting av stoppekraner og montering av vannalarmer og andelseiere er viderefakturert i henhold til liste med oversikt over monterte komponenter. Faktura til andelseiere som ikke har mottatt denne vil sendes ut fortløpende.

Vegetasjon

Rydding av vegetasjon og fjerning av store trær ble videreført i 2021.

Vifter/ventilasjon

Det viser seg at det i svært mange leiligheter i blokker er satt inn kjøkkenventilatorer som ikke fungerer sammen med blokkenes ventilasjonsanlegg. I slike tilfeller må andelseier selv dekke kostnaden med utskiftning.

Kontroll av ventilasjon og utskifting av vifter og motorer utføres nå av Ski elektriske installasjon.

Vanninntrengning piper på blokker

Det viste seg å være utfordrende å finne et taktekkerfirma som hadde kapasitet til å ta på seg oppdraget med å reparere pipene på blokkene for å unngå flere skader i forbindelse med vann- og røykinntrengning. Til slutt tok Gunvaldsen & Sønn AS på seg oppdraget og startet monteringen av nye pipetopper i mars 2022. Arbeidet er nå fullført.

Vedlikehold av uteområde

Stikkveien fra gjesteparkeringen ved nr. 21 var dårlig med mye hull og skader og ble vedlikeholdt og gjort bredere, slik at det nå er mulig å kjøre der med rullestol og mulig for 2 personer å passere hverandre. I forbindelse med arbeidet måtte det høye gjerdet langs stikkveien rives. Da gjerdet var mye høyere enn standard gjerde høyde i borettslaget og gjorde det umulig å vedlikeholde fellesområdet mellom nr. 19 og 21, vedtok styret at gjerdet skulle erstattes med tilsvarende gjerde som langs andre stikkveier i borettslaget. Fellesområdet mellom nr. 19 og nr. 21 ble vedlikeholdt ved at busker og kratt ble fjernet, det ble lagt bark og steiner.

Det ble også rensset opp og lagt stein ved innkjøringen til gjesteparkeringen, ved stikkveien mellom søndre garasjetak og Skoglia og ved søppellnedkast ved nr. 62.

Det ble rensset bort jord og ugress langs støygjerdet på gjesteparkeringen. Vedlikehold av støygjerdet ble påbegynt og fortsetter så snart snekker har kapasitet.

Skader på gjesteparkering og på oppkjøringsrampen til Søndre garasjetak ble reparert med ny asfalt.

Det måtte igjen graves ved nordenden av fotballsletta. Denne gang på grunn av oppkomme av vann.

Lekeplasser

Den store lekeplassen ved grendehuset ble oppgradert med brannbil. Det ble lagt takshingel på taket på lekehuset på plassen mellom nr. 16 og nr. 18.

Hovedrengjøring og boning

Topp catering, renhold og vedlikehold, sammen med Eduardo Jimenez Munoz, M&A Service, utførte hovedrengjøring og boning av oppgangene på en svært tilfredsstillende måte. Styret har vedtatt årlig boning av oppganger, men med grundig boning i 2021, innkjøp av matter til alle oppganger og bedre utført vasking av beboere, ser vi at intervallet mellom boninger kan forlenges.

Vaktmesterordningen

OK Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver som tømming av søppel, utskifting av lyspærer, snømåking av stikkveier og gressklipping i borettslaget. I tillegg utfører de småjobber tildelt av styret. Deres ansvarsområde har de siste årene blitt utvidet med ansvar for utleie av grendehuset, drift av anlegg for elbillading, portstyringsystem for garasjeporteroppgavene og styring av bom. De har også bidratt sterkt i utvikling av ulike nettløsninger, blant annet for nøkkelbrikkebestilling og vannmåleravlesning og med utarbeiding av oversikt kommunale avgifter til hver enkelt andelseier. Styret er tilfreds med deres arbeid og avtalen videreføres.

Dugnader

Til tross for smittevernregler og begrensede muligheter i forbindelse med dette, fikk vi gjennomført dugnad våren og høsten 2021. Til tross for begrenset oppmøte, fikk vi plukket søppel og raket, fjernet grus fra garasjetak, luftet støtsanden på lekeplassene og klippet en del busker og kratt.

Søppel

Det fungerer bra med gjenvinningsdager der beboere kan levere avfall til komprimator som står mellom nr. 24 og nr. 28. OK Fix drifter denne og det er i vinterhalvåret levering 1. torsdagen i hver måned. I sommerhalvåret er dager for levering utvidet til 1. og 3. torsdagen hver måned. Tider er til enhver tid publisert på Vibbo.

Ordningen med dunker for hageavfall og el-avfall i borettslaget fungerer bra og de fleste er flinke og lar være å kaste annet avfall i dunkene. Dette vil derfor bli videreført i 2022.

Klescontainer blir mye brukt og det er derfor satt opp en ekstra klescontainer ved grendehuset. For å unngå at det renner over, har begge klescontainerne nå sensorer for varsling når de nærmer seg fulle.

Grendehuset

Det har i perioden vært lite utleie, både som følge av smittevernsrestriksjoner og som følge av renovering av kjøkken. Nytt kjøkken er nå på plass, med ny industriell oppvaskmaskin som vasker hurtig og med riktig temperatur.

OK Fix har fortsatt ansvaret for utleie, noe som fungerer meget godt.

Rommet oppe er oppgradert med nye møbler og gardiner og bardisken er utbedret. Det kan nå leies som tilleggsrom til en ekstra kostnad.

Oppgradering av lys og sikringsskap

Alle lampene på garasjeanlegg og ved inngangsdører på blokker er skiftet til led med sensor og sikringer, med unntak av hovedsikringer, i hovedtavler er skiftet til automatsikringer.

Sikringsskap tilhørende hver andel er andelseiers ansvar og det oppfordres på det sterkeste at også disse oppgraderes med automatsikringer.

Oppgangstillitsvalgte

Det er valgt/ utnevnt oppgangstillitsvalgt i alle oppganger. Oppgangstillitsvalgt skal følge opp vasking av oppgangene og er kontaktperson mellom beboerne og styret.

Trappevask

Det er fortsatt i noen oppganger dårlig og manglende trappevask. Dårlig eller manglende vask fører til ekstra slitasje på gulvbelegget i oppgangene, noe som fører til ekstrakostnader ved at det må bones oftere.

Kjellerrom og boder

Felles sykkelrom i oppgang 67 og 69 har i flere år blitt benyttet som private boder for noen andelseiere. Andre andelseiere har da kunnet benytte bodene som opprinnelig har tilhørt disse andelene som ekstra bodplass. Dette er det nå ryddet opp i.

Det er i den forbindelse satt inn dører mellom sykkelrom og kjellerrom og montert elektroniske låser til bodområder og sykkelrom i disse oppgangene.

I forbindelse med rotter i nr. 5, har Anticimex lagt betong på gulvene i kjellerrommene der det tidligere var jord, pukk- og steingulv.

HMS

Styret har holdt stort fokus på HMS og brannsikkerhet i borettslaget i perioden og flere sikkerhetsrunder er gjennomført. Til tross for flere branntilfeller, opplever vi dessverre at flere setter barnevogner, pappesker, bager, ski, sko og annet i oppgangen. Dette sperrer for rømningsveier og skal ikke forekomme.

Styret vil fortsette arbeidet med HMS-runder i oppganger, fellesområder i boder garasjeanlegg.

Branninstruks er satt opp i alle oppganger. Det er viktig at alle leser denne og setter seg inn i det som står der.

Bilkjøring

Det er dessverre fortsatt svært mye trafikk i borettslaget, til tross for at veiene er å regne som gangeveier og bilkjøring er forbudt.

På grunn av mye uvettig kjøring med høy fart, er det kjøpt inn et elektronisk skilt som viser fart. Dette for å bevisstgjøre dem som velger å kjøre i borettslaget på hvor fort de kjører.

Forsikringssaker og vedlikehold

Det jobbes kontinuerlig med oppfølging av forsikringssaker og saker vedrørende vedlikehold.

Borettslaget er forsikret i IF.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 888 595.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av elbil og viderefakturering fra Palmgren (vinduer og dører) og se eventuelt hele oversikten i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 912 982.

Dette er betydelig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold som blant annet større vedlikehold som var prosjekt «Rehabilitering av piper», videre bygninger generelt og VVS ved prosjektet «Vannalarm og bytte av hovedkraner». Garasjeanlegg som er maling av garasjer og porter, graving og drenering på fotballsletta, fjerning av trær mot Einerveien, vedlikehold av stikkvei og fellesområde ved nr. 19/21, vedlikehold ved søppelanlegg ved nr. 62, fjerning av buskas ved snuplass ved nr. 1, vedlikehold ved søndre parkeringsanlegg og innkjøring til gjesteparkering og tetting av hull på gjesteparkering, oppstart av vedlikehold av støygjerde langs gjesteparkering, kommunale avgifter (på grunn av omleggingen fra Nordre Follo Kommune fra januar 2021), energi/fyring, tv og bredbånd og andre driftskostnader som blant annet containerleie og diverse driftsmaterialer, samt andre honorarer (som ble vedtatt på generalforsamlingen 10.06.21). Samtidig var det lavere kostnader enn budsjettert til forsikring og konsulenttjenester, men en del av kostnadene til dette er en del beboersaker som styret har sett seg nødt til å oversende til OBOS eiendomsforvaltning/juridisk som gjelder forhold og saker som ellers kunne vært løst uten bistand og merkostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 909 703 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 6 434 221 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 958 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget, samt større vedlikehold som omfatter blant annet oppgradere hovedtavler, vedlikehold av piper og montering av feieplattformer på tak blokker og overlys blokker. Det er også satt av midler til vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene (fra 1. januar 2021).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med høyere energikostnader sammenlignet med som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er redusert.

Lån

Lyngåsen Brl Ba har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 % og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lyngåsen Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 909.703. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 620 240	9 138 325	8 620 240	6 434 221
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-909 703	-16 952 907	1 288 749	-2 132 100
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 548	0	0	0
Nye anleggsmidler		-52 840	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	48 800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 231 024	-32 365 178	-1 475 000	-1 188 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 186 019	-518 085	-186 251	-3 320 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 434 221	8 620 240	8 433 989	3 114 121
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 960 327	11 013 171		
Kortsiktig gjeld		-1 526 106	-2 392 931		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 434 221	8 620 240		

LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 226 429	7 751 340	7 793 000	11 083 000
Innbetalinger		147 205	174 266	0	150 000
Ladepunkt		0	23 541	0	0
Andre inntekter	3	514 961	233 288	200 000	800 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 888 595	8 182 435	7 993 000	12 033 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 232	-32 165	-44 851	-54 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-325 000
Avskrivninger	15	-7 548	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 688	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-39 200	-11 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-301 445	-294 885	-300 000	-312 000
Konsulenthonorar	7	-117 023	-116 731	-210 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-4 154 314	-21 160 087	-2 894 000	-6 958 000
Forsikringer		-646 756	-611 688	-700 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-2 650 931	-66 742	-104 000	-3 179 000
Parkeringsplasser	10	-11 100	-11 100	0	-11 100
Energi/fyring		-344 354	-145 709	-250 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 095 992	-886 434	-875 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 183 712	-753 140	-1 011 400	-1 051 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 912 982	-24 400 368	-6 704 251	-14 165 100
DRIFTSRESULTAT		-24 387	-16 217 933	1 288 749	-2 132 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 243	35 241	0	0
Finanskostnader	13	-903 558	-770 215	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-885 315	-734 974	0	0
ÅRSRESULTAT		-909 703	-16 952 907	1 288 749	-2 132 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-909 703	-16 952 907	

LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	15	2 486 758	2 441 466
SUM ANLEGGSMIDLER		82 156 429	82 111 137
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39 742	22 125
Kundefordringer		33 182	43 397
Forskuddsbetalte kostnader		1 201 925	1 091 092
Andre kortsiktige fordringer	16	15 522	254 337
Driftskonto OBOS-banken		1 017 437	8 635 515
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		5 626 986	912 232
Innestående i andre banker		25 533	54 474
SUM OMLØPSMIDLER		7 960 327	11 013 171
SUM EIENDELER		90 116 756	93 124 308
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		26 836 237	27 745 940
SUM EGENKAPITAL		26 857 737	27 767 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	47 098 999	48 330 023
Borettsinnskudd	18	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 732 913	62 963 937
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 671	78 742
Leverandørgjeld		1 440 759	2 297 012

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik fordeling	4 476 300
Kommunal avgift	2 194 425
Felleskostnader, brøk	1 621 536
Lån fordelt etter brøk	1 160 748
Avregning	725 579
Lån lik fordeling	448 920
Leie av ekstra biloppstillingsplass	50 400
Vask av oppgang	22 512
Nedbetaling	12 960
Avregning kommunale avgifter	-443 751
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 269 629

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie av ekstra biloppstillingsplass	-43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 226 429

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert utskjæring asfalt	18 875
Ekstra balkongdør	9 770
Tilkoblingsgebyr el-bil	9 800
Viderefakturert skade garasjeport	31 883
Regnskapskorrigeringer	3 368
Lading av kjøretøy	114 894
Lås	880
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler/nøkkelbrikker	8 299
Viderefakturert endringsmelding Palmgren	278 031
Viderefakturert postkasse	3 134
Postkasser	21 828
Utleie grendehus	7 200
Viderefakturert vannskade	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	514 961

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 827
Kantinekostnader	-1 405
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 232

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 740, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-59 823
Pensum forsikringsmegling	-57 200
SUM KONSULENTHONORAR	-117 023

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

NF Drift AS	-580 008
Gunvaldsen & Sønn AS	-587 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 167 508
Drift/vedlikehold bygninger	-714 404
Drift/vedlikehold VVS	-714 832
Drift/vedlikehold elektro	-22 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 549
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-169 531
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-241 551
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-782 055
Kostnader lokaler	-36 575
Kostnader dugnader	-11 066
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 154 314

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 598 883
Kommunale avgifter	-52 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 650 931

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Kostnader parkeringsplasser	-11 100
-----------------------------	---------

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-11 100
--	----------------

SUM PARKERINGSPLASSER	-11 100
------------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
-----------	--------

Container	-154 918
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 557
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-84 027
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-6 576
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-311 425
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-287 122
---------------------	----------

Snørydding	-144 816
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-10 578
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-16 852
--------------------------	---------

Trykksaker	-12 447
------------	---------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-740
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-69 477
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-10 776
------------------	---------

Porto	-4 694
-------	--------

Gaver	-4 592
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-6 646
--------------------	--------

Velferdskostnader	-10 321
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 183 712
----------------------------------	-------------------

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 719
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 112
---	-------

Andre renteinntekter	412
----------------------	-----

SUM FINANSINTEKTER	18 243
---------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-903 558
--	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-903 558
----------------------------	-----------------

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tomteverdi utskilt	-483 473
Tilgang 1986, kostpris	79 669 671
SUM BYGNINGER	79 186 198

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.107/bnr.237

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Oppvaskmaskin**

Kostpris	52 840	
Avskrevet i år	-7 548	45 292

Fellesareal

Kostpris	342 333	342 333
----------	---------	---------

Garasjeanlegg

Kostpris	720 000	
Tilgang 2008	1 379 133	2 099 133

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 486 758
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 548
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Overført utfakturert 2022 til 2021	15 522
------------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 522
---	---------------

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-48 800 000	
Nedbetalt tidligere	469 977	
Nedbetalt i år	1 231 024	-47 098 999

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-47 098 999
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelige bygninger	-13 790 230
Innskudd garasje 120 andelshavere a`6000	-720 000
Innskudd garasjeanlegg	-123 684
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 633 914

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
Pantelån	47 098 999
TOTALT	61 732 913

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	79 669 671

INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Platting

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

Saksinformasjon:

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

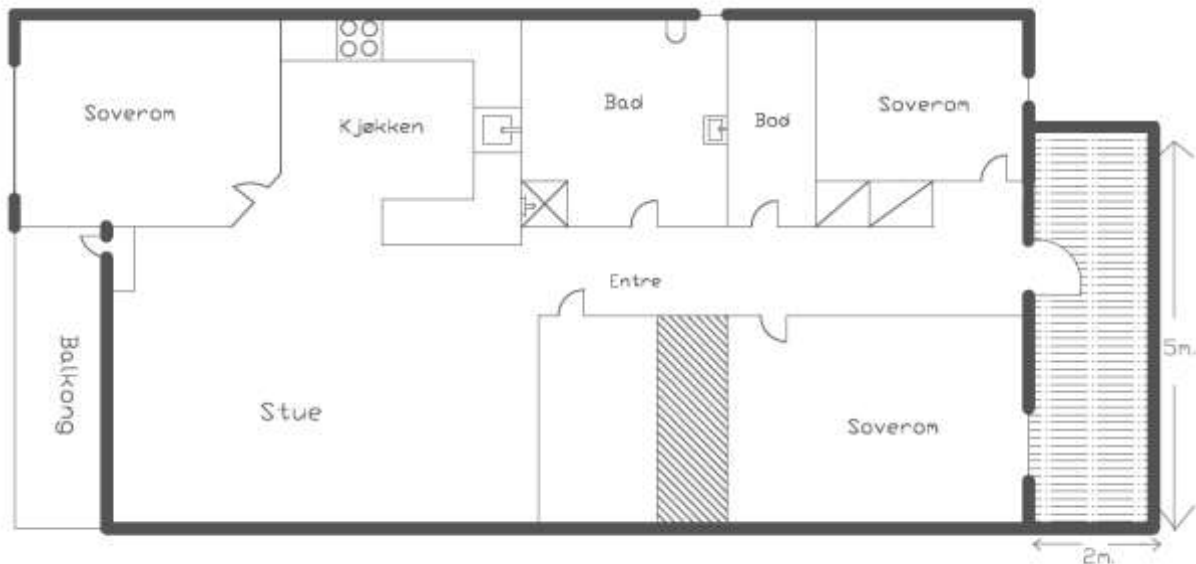
Vi vil med dette informere styret om dette og håper på en rask svar fra dere .

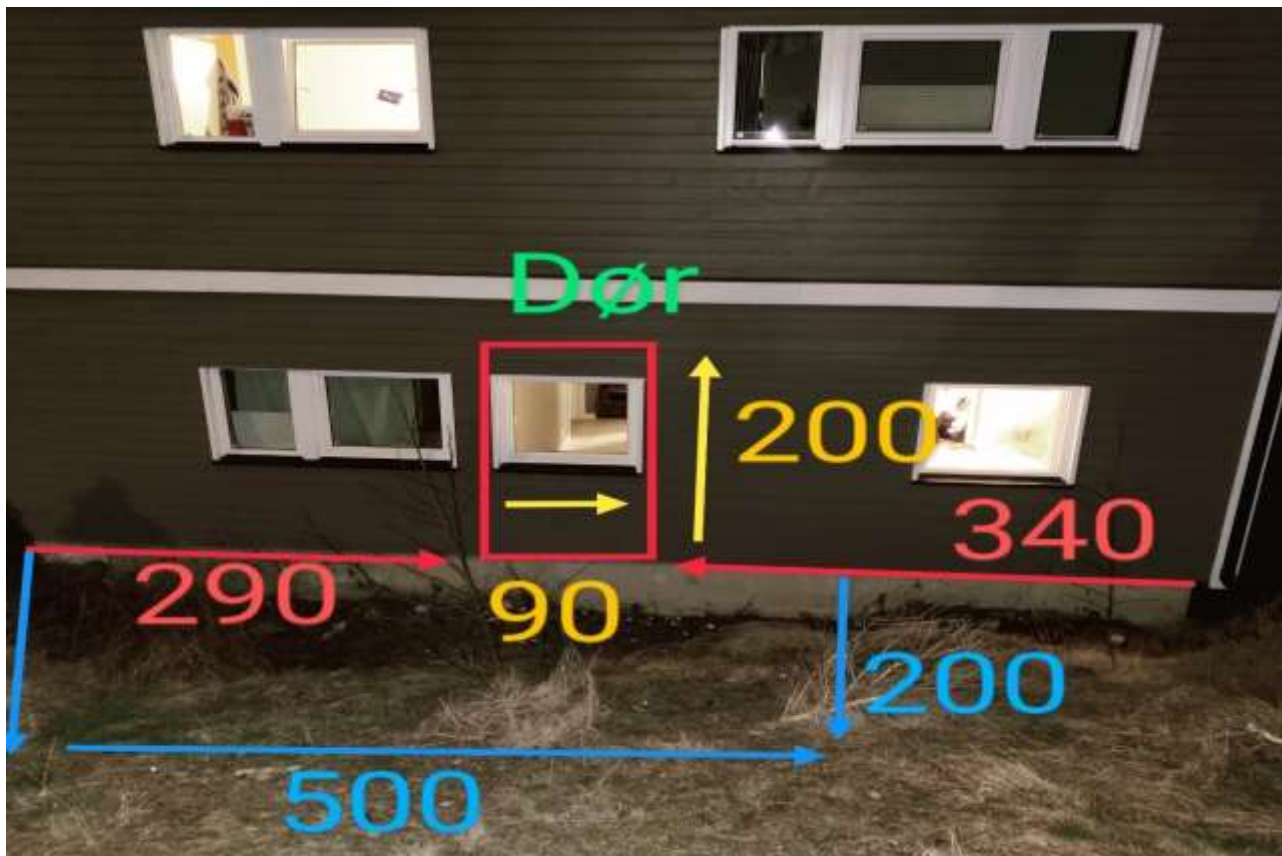
Vi referer til punkt 26 og skal overholde oss til regelverket .

(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 plating, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av andel.

FORSLAG B) Utvidelse av terrasse

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

Saksinformasjon:

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.

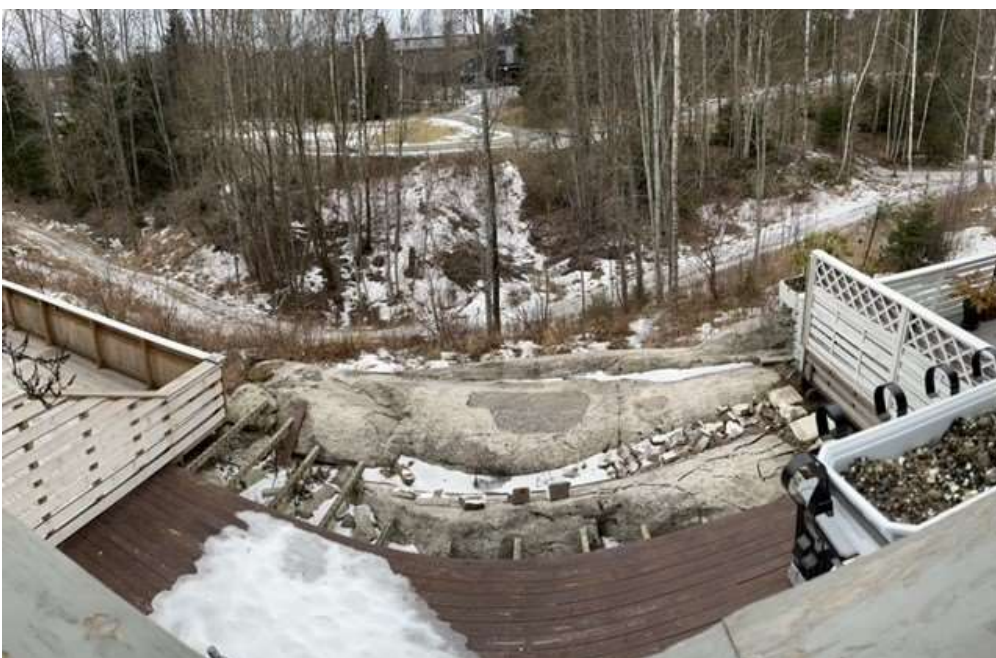
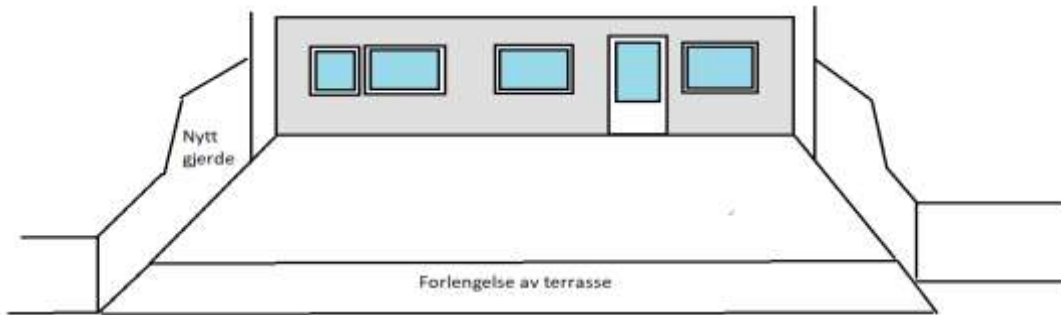
Opsjon:

- 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
 - Males hvitt

Lyngåsen 24 (Foca)

Lyngåsen 22 (Wigdahl)

Lyngåsen 22 (Edvardsen)





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.

FORSLAG C) Takbygg Terrasse Bakside

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

Saksinformasjon:

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

Søknad om Generalforsamlingens godkjenning 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.



Andelseiers forslag til vedtak: «*Takbygg Terrasse Bakside*» godkjennes av Generalforsamlingen i henhold til søknad.

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 D) Lekehus

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

Saksinformasjon:

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 forbipasserende 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.

FORSLAG E) Godtgjørelse til velferden

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

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.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Eirik Sjøvoll, Lyngåsen 67

B. Som styremedlemmer foreslås:

Kenth Louis Hansen Joseph, Lyngåsen 1 for 2 år

Bodil Kvalheim, Lyngåsen 28 for 2 år

Espen André Jakobsen, Lyngåsen 1 for 1 år

Styremedlem som ikke er på valg:

Tony Haug, Lyngåsen 1

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Linn Anette Haug, Lyngåsen 43

2. Cecilie Eriksen, Lyngåsen 16

3. Tine Wennerberg, Lyngåsen 67

4. Beth T. Walberg, Lyngåsen 45

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Espen André Jakobsen, Lyngåsen 1

Cecilie Eriksen, Lyngåsen 16

E. Som Velferdskomité foreslås:

Carina Hesleskaug, Lyngåsen 1

Hilde Marie Larsen Lindhjem, Lyngåsen 48

Linn Anette Haug, Lyngåsen 43

Tihana Dugacki, Lyngåsen 3

I valgkomiteen for Lyngåsen Brl Ba
Cecilie Eriksen
Espen André Jakobsen

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i grendehuset, Lyngåsen 26. Styret har telefon: 977 81 084, og e-post: styret@lyngasen.no. Vi oppfordrer alle andelseiere om å benytte seg av vibbo.no for øvrig informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har vaktmesteravtale med OK Fix DA.

Parkering

Borettslaget har parkering i eget garasjeanlegg i tillegg til utvendige biloppstillingsplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler til blokker kan bestilles hos styret på andelseiers regning.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2466298. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo eller fås ved å kontakte Obos.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lyngåsen Brl Ba er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

4171 Lyngåsen Brl Ba

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.