



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 914 862	10 888 595
Sum inntekter		11 914 862	10 888 595
Kostnader			
Lønnskostnad		382 235	388 432
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 262	7 548
Annen driftskostnad		9 013 690	10 517 002
Sum kostnader		9 434 187	10 912 982
Driftsresultat		2 480 675	-24 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 888	18 243
Sum finansinntekter		44 888	18 243
Annen finanskostnad		1 365 805	903 558
Sum finanskostnader		1 365 805	903 558
Netto finans		-1 320 917	-885 315
Ordinært resultat før skattekostnad		1 159 758	-909 703
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 159 758	-909 703
Årsresultat		1 159 758	-909 703
Totalresultat		1 159 758	-909 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 159 758	-909 703
Sum overføringer og disponeringer		1 159 758	-909 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 669 671	79 669 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 663 496	2 486 758
Sum varige driftsmidler		82 333 167	82 156 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 333 167	82 156 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115 453	33 182
Andre fordringer		1 456 242	1 257 189
Sum fordringer		1 571 695	1 290 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 986 916	6 669 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 986 916	6 669 956
Sum omløpsmidler		6 558 611	7 960 327
SUM EIENDELER		88 891 778	90 116 756



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 500	21 500
Sum innskutt egenkapital		21 500	21 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 995 995	26 836 237
Sum opptjent egenkapital		27 995 995	26 836 237
Sum egenkapital		28 017 495	26 857 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 992 978	47 098 999
Øvrig langsiktig gjeld		14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld		60 626 892	61 732 913
Sum langsiktig gjeld		60 626 892	61 732 913
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 673	10 582
Leverandørgjeld		172 879	1 440 759
Annen kortsiktig gjeld		52 839	74 765
Sum kortsiktig gjeld		247 391	1 526 106
Sum gjeld		60 874 283	63 259 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 891 778	90 116 756



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502829

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 914 862	10 888 595
Sum inntekter		11 914 862	10 888 595
Kostnader			
Lønnskostnad		382 235	388 432
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 262	7 548
Annen driftskostnad		9 013 690	10 517 002
Sum kostnader		9 434 187	10 912 982
Driftsresultat		2 480 675	-24 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 888	18 243
Sum finansinntekter		44 888	18 243
Annen finanskostnad		1 365 805	903 558
Sum finanskostnader		1 365 805	903 558
Netto finans		-1 320 917	-885 315
Ordinært resultat før skattekostnad		1 159 758	-909 703
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 159 758	-909 703
Årsresultat		1 159 758	-909 703
Totalresultat		1 159 758	-909 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 159 758	-909 703
Sum overføringer og disponeringer		1 159 758	-909 703



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 669 671	79 669 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 663 496	2 486 758
Sum varige driftsmidler		82 333 167	82 156 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 333 167	82 156 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115 453	33 182
Andre fordringer		1 456 242	1 257 189
Sum fordringer		1 571 695	1 290 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 986 916	6 669 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 986 916	6 669 956
Sum omløpsmidler		6 558 611	7 960 327
SUM EIENDELER		88 891 778	90 116 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 500	21 500



Sum innskutt egenkapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 995 995	26 836 237
Sum opptjent egenkapital	27 995 995	26 836 237
Sum egenkapital	28 017 495	26 857 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 992 978	47 098 999
Øvrig langsiktig gjeld	14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld	60 626 892	61 732 913
Sum langsiktig gjeld	60 626 892	61 732 913
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 673	10 582
Leverandørgjeld	172 879	1 440 759
Annen kortsiktig gjeld	52 839	74 765
Sum kortsiktig gjeld	247 391	1 526 106
Sum gjeld	60 874 283	63 259 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 891 778	90 116 756



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

4171 Lyngåsen Brl Ba





Til andelseierne i Lyngåsen Brl Ba

Velkommen til generalforsamling, mandag 24. april 2023 kl. 19.00 på Haugjordet ungdomsskole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 24. april 2023 kl. 19.00 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Velferden

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Platting med plantekasser
- B) Søknad om bygging av nytt skjermingsgjerde
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Velferdskomite`

Langhus, 21.03.2023
Styret i Lyngåsen Brl Ba

Eirik Sjøvoll/s/ Ingar Tony Richard Haug/s/ Espen André Jakobsen/s/

Kenth Louis Hansen Joseph/s/ Bodil Kvalheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Eirik Sjøvoll	Lyngåsen 67	2022-2024
Styremedlem	Ingar Tony Richard Haug	Lyngåsen 1	2021-2023
Styremedlem	Espen André Jakobsen	Lyngåsen 1	2022-2023
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2022-2024
Styremedlem	Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28	2022-2024
Varamedlem	Cecilie Eriksen	Lyngåsen 16	2022-2023
Varamedlem	Linn Anette Haug	Lyngåsen 43	2022-2023
Varamedlem	Beth Turid Walberg	Lyngåsen 45	2022-2023
Varamedlem	Tine Wennerberg	Lyngåsen 67	2022-2023

Valgkomiteen

Cecilie Eriksen Lyngåsen 16
Jostein Mellegård Jakobsen Lyngåsen 62

Velferdskomite`

Carina Hesleskaug, Hilde Marie Larsen Lindhjem, Linn Anette Haug, Tihana Dugacki og Hanne Marit Rygg

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret@lyngasen.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

- 17 styremøter. Behandlet ca 140 saker
- 1 regnskapsmøte med rådgiver OBOS.
- 1 budsjettmøte med rådgiver OBOS.
- To befaringer med kommunen - trefelling mot Haugjordet U-skole og Follo barne- og u-skole.
- Befaringer knyttet til trefelling på borettslagets eiendom. Noen trær ble fjernet, videre felling ble utsatt, blant annet pga kostnad.
- Befaringer med Anticimex i forbindelse med skadedyr, mus, 46-52. Utbedringer planlagt vår 2023
- Flere befaringer med forsikringsselskap og Recover i forbindelse med brann i nr. 14. Sak avsluttet.
- Vedlikeholdsrunder i borettslaget.
- HMS-runder i borettslaget.
- Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne
- Brannvernrunde gjennomført og beboere fulgt opp i etterkant
- Befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.
- Inngått avtale med Ren Dunk AS – vask og vedlikehold av avfall- og papircontainere
- Inngått avtale med Alfsen og Gundersen AS (Avfukter service) – avfukter i boder blokker
- Har per tiden ingen avtale med tømrer/snekker – Recover tar saker etter avtale med styret
- Øvrige avtaler er videreført
- 2 dugnader. (70 fremmøtte vår og 21 fremmøtte høst)

Styret har innkalt varamedlemmene til sju av de avholdte styremøter.

Parkering

Vi har fortsatt samarbeid med Østlandske Parkering for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Det er en utfordring at enkelte beboere ikke benytter garasjeplassen sin og heller parkerer på gjesteparkeringen, samt at garasjeporter tidvis står åpent hele dagen. De aller fleste tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene. Det ble i 2021 gjennomført rydderunde og vasking av nordre og søndre fellesgarasje. 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.



Radon

På grunn av manglende leveranse fra firma som fikk oppdrag, er det beklagelig at arbeid med montering av ventiler og tetting har stoppet opp. Vi er i dialog med nytt firma og håper at jobben blir utført vår/høst 2023

Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar

Flere beboere har beklageligvis måttet vente en stund før arbeider har blitt utbedret. Styret takker for at dere har vært tålmodige. Dette skyldes i all hovedsak manglende oppfølging fra vår «underleverandør» Vi håper at det i tiden fremover skal gå raskere fra henvendelse til arbeidet er påbegynt/utført. Hovedtavler, fellessikring på fellesanlegg er oppgradert.

Vaktmesterordningen

OK Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver. Noen kan med fordel nevnes: Tømming av søppel, utskifting av lyspærer, snømåking av stikkveier og gressklipping i borettslaget. Utleie av grendehuset, drift av anlegg for elbillading, portstyringssystem for garasjeporteroppgavene, styring av bom, nøkkelbrikkebestilling og vannmåleravlesning og med utarbeiding av oversikt kommunale avgifter til hver enkelt andelseier. I tillegg utfører de små og mellomstore jobber tildelt av styret. Styret setter stor pris på den raske responsen og utført arbeid, avtalen videreføres.

Velferden

Velferden har bidratt til mange hyggelige sammenkomster i året som har vært: Julegrantenning med hest og kjerre, Halloweenfest for skumle små og store, sommerfest som var til stor glede for de fremmøtte, deltakelse på dugnaden og loppemarked. Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 23/24. Takk!

Fremtidige planer:

- Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for perioden 2024 – 2028. Styret ser behov for å få dette på plass, om mulig høst 2023.
- Mulige behov for utbedringer i perioden:
 - Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.
 - Bygningsmasse – utskifting av kledning og eventuell beising/maling.
 - Fuktsikring – kontroll og eventuell utbedring.
 - Kontroll av skorsteiner, Nordre Follo brann- og feiervesen – med rapport og eventuell utbedring.
 - Ventilasjon – oppgraderes fortløpende.
 - Overlys (dette er røyklukene i blokkene) - Sjekk og utbedring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold til «større vedlikehold». I budsjett for 2022 fremkom det kr 0,- i Finansinntekter/-kostnader. Det var følgelig behov for å ta høyde for dette i forbruk av økonomiske midler. Enkelte vedlikeholdsposter, ikke kritiske, utsatt til 23/24, også delvis på grunn av manglende leveranser fra firma.

Kommunale avgifter som nå inngår i felleskostnadene etter omleggingen fra Nordre Follo Kommune (fra januar 2021) og som avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen. Videre er det også andre driftskostnader med lavere kostnader til driftsmaterialer, renhold og snørydding.

Samtidig er det høyere kostnader til andre honorarer som er godtgjørelse til velferden, konsulentonorar som er blant annet juridisk bistand, videre kostnadene til energi/fyring og forsikringer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet som er kr. 6 311 220. 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 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 968 000 som er til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader fra 2021, og kommunale avgifter avregnes den enkelte andelseier fra forretningsfører etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyngåsen Brl Ba.

Lån

Lyngåsen Brl Ba har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 % og løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt 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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.06.05914
	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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 434 221	8 620 240	6 434 221	6 311 220
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 159 758	-909 703	-2 132 100	-20 548
Tilbakeføring av avskrivning	14 38 262	7 548	0	7 548
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -215 000	-52 840	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 106 021	-1 231 024	-1 188 000	-923 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-123 001	-2 186 019	-3 320 100	-936 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 311 220	6 434 221	3 114 121	5 375 220

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 558 611	7 960 327
Kortsiktig gjeld	-247 391	-1 526 106
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 311 220	6 434 221



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 636 308	10 226 429	11 083 000	11 863 000
Innbetalinger		0	147 205	150 000	0
Andre inntekter	3	1 278 554	514 961	800 000	185 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 914 862	10 888 595	12 033 000	12 048 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-49 232	-54 000	-55 000
Styrehonorar	5	-325 000	-300 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	14	-38 262	-7 548	0	-7 548
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-10 000	-39 200	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-308 998	-301 445	-312 000	-329 000
Konsulenthonorar	7	-189 715	-117 023	-160 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-2 867 763	-4 154 314	-6 958 000	-2 968 000
Forsikringer		-707 559	-646 756	-600 000	-938 000
Kommunale avgifter	9	-2 589 875	-2 650 931	-3 179 000	-3 100 000
Parkeringsplasser		0	-11 100	-11 100	0
Energi/fyring		-400 431	-344 354	-350 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 113 272	-1 095 992	-1 150 000	-1 170 000
Andre driftskostnader	10	-824 201	-1 183 712	-1 051 000	-1 201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 434 187	-10 912 982	-14 165 100	-10 718 548
DRIFTSRESULTAT		2 480 675	-24 387	-2 132 100	1 329 452
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 888	18 243	0	50 000
Finanskostnader	12	-1 365 805	-903 558	0	1 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 320 917	-885 315	0	-1 350 000
ÅRSRESULTAT		1 159 758	-909 703	-2 132 100	-20 548
Til opptjent egenkapital		1 159 758	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-909 703		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	14	2 663 496	2 486 758
SUM ANLEGGSMIDLER		82 333 167	82 156 429
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		77 655	39 742
Kundefordringer		115 453	33 182
Forskuddsbetalte kostnader		1 363 792	1 201 925
Andre kortsiktige fordringer	15	14 795	15 522
Driftskonto OBOS-banken		230 060	1 017 437
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		4 731 323	5 626 986
Innestående i andre banker		25 533	25 533
SUM OMLØPSMIDLER		6 558 611	7 960 327
SUM EIENDELER		88 891 778	90 116 756
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		27 995 995	26 836 237
SUM EGENKAPITAL		28 017 495	26 857 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	45 992 978	47 098 999
Borettsinnskudd	17	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 626 892	61 732 913



14

Lyngåsen Brf Ba

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	52 839	74 671
Leverandørgjeld	172 879	1 440 759
Påløpte renter	21 673	10 582
Annen kortsiktig gjeld	0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD	247 391	1 526 106

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	18	63 433 914	63 433 914
Garantiansvar		0	0

Langhus, 21.03.2023
Styret i Lyngåsen Borettslag

Eirik Sjøvoll/s/

Ingar Tony Richard Haug/s/

Espen André Jakobsen/s/

Kenth Louis Hansen Joseph/s/ Bodil Kvalheim/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik fordeling	4 654 320
Kommunale avgifter	2 814 984
Felleskostnader, brøk	1 686 252
Lån fordelt etter brøk	1 160 748
Lån lik fordeling	448 920
Vask av oppgang	23 436
Nedbetaling	7 173
Leie av ekstra biloppstillingsplass	1 248
Avregning kom.avgifter	-160 773
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 636 308

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel bygningsforsikring	15 000
Skade på garasjeport	4 087
Lading av kjøretøy mm	202 189



Nøkler	7 425
Kundereskontro	59
Rørlegger viderefakturert	942 844
Saksomkostninger	75 750
Tilkobling el-bil lader	4 000
Utleie	25 700
Manglende vask grendelag	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 278 554

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 235
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 235

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 2021/2022, og er på kr 325 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-75 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 439
Pensum forsikringsmegler AS	-57 526
SUM KONSULENTHONORAR	-189 715

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NF Drift AS	-7 094
Gunvaldsen & Sønn AS, piper	-1 248 089
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 255 183
Drift/vedlikehold bygninger	-849 570
Drift/vedlikehold VVS	-18 304
Drift/vedlikehold elektro	-198 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 728
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-196 019
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 419
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-44 400



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 948
Egenandel forsikring	-17 233
Kostnader dugnader	-12 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 867 763

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 589 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 589 875

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-101 689
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-144 276
Driftsmateriell	-24 656
Vaktmestertjenester	-313 295
Renhold ved firmaer	-65 080
Snørydding	-66 275
Andre fremmede tjenester	-42 011
Kontor- og datarekvisita	-4 933
Trykksaker	-1 916
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 480
Andre kontorkostnader	-17 458
Telefon/bredbånd	-10 396
Porto	-760
Gaver	-760
Bank- og kortgebyr	-6 714
Velferdskostnader	-15 503
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-824 201

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 133
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 837
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 874
Andre renteinntekter	2 045
SUM FINANSINNTEKTER	44 888

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 365 805
SUM FINANSKOSTNADER	-1 365 805

**NOTE: 13****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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Oppvaskmaskin**

Kostpris	52 840
Avskrevet tidligere	-7 548
Avskrevet i år	-7 548
	37 744

Vaskemaskin

Kostpris	215 000
Avskrevet tidligere	0
Avskrevet i år	-30 714
	184 286

Fellesareal

Kostpris	342 333
	342 333

Garasjeanlegg

Kostpris	720 000
Tilgang 2008	1 379 133
	2 099 133

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 663 496**

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER - ÅRETS AVSKRIVNINGER **38 262**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	14 795
-----------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **14 795**

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-32 000 000
Nedbetalt tidligere	-15 098 999
Nedbetalt i år	1 106 021



	-45 992 978
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 992 978

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
Pantelån	45 992 978
TOTALT	60 626 892

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	79 669 671

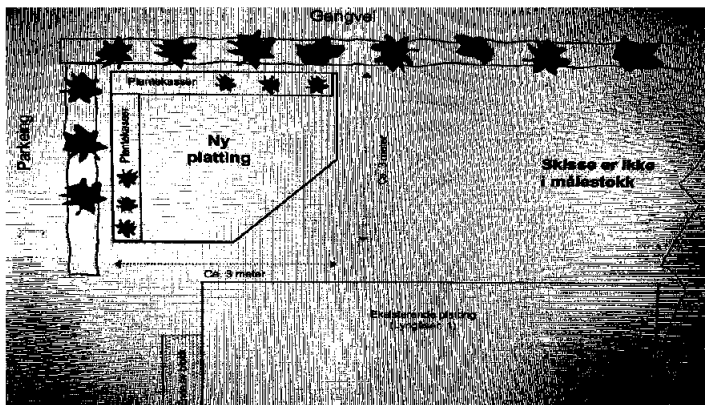
INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Platting med plantekasser

Forslagstiller: Kenth Louis Hansen Joseph og Carina Hesleskaug, LÅ1, leil. 110, andelsnummer 10

Saksinformasjon: Andelseier ønsker å bygge *Ny platting* på bakkenivå, inkludert plantekasser, som vist i vedlagte skisse. Deler av området er regulert som fellesområde, men er likevel plassert slik at det er bak eksisterende hekk og i tilknytning til hageområde som andelseier disponerer. Andelseier har selv stått for arbeidet med vedlikehold av området siden 2016. Underlaget i området der ny platting er skissert består av større steiner overlagt med duk og bark. Vedlikehold, inkludert beplantning/såing av gress er derfor utfordrende i dette området. I tillegg vil det ta flere år før eksisterende hekk vokser seg til og vil gi skjerming for innsyn og sjenerende biltrafikk på parkeringsplass/snuplass. Andelseier står selv for kostnader og vedlikehold av platting og plantekasser som eventuelt vil bli bygget i samme materialer som eksisterende platting. Plantekasser vil være 30-40 cm lavere en kravet om «*Maksimal høyde på gjerder er 1 meter...*» ihht. husordensreglene.

Hovedbegrunnelse for søknad er å lette vedlikehold, redusere innsyn og få skjerming mot sjenerende biltrafikk på parkeringsplass/snuplass.



Forslag til vedtak:

Søknad om bygging av platting og plantekasser godkjennes med følgende forutsetninger:

- Andelseier har vedlikeholdsplikt, samt informerer om vedlikeholdsplikten ved eventuelt salg av andel.
- Andelseier er pliktet til å ta bort platting og plantekasser innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål.

Styrets innstilling: Forslag støttes.

FORSLAG B) Søknad om bygging av nytt skjermingsgjerde

Forslagstiller: Kjell Magne Lauritzen og Karina Dodds Halvorsen, Lyngåsen 19

Saksinformasjon: Vi søker om at borettslaget bygger nytt skjermingsgjerde ved gangtrasé mellom nr 19 og 21 som tilstøter vår uteplass. Helt siden vi kjøpte leiligheten har det vært et skjermingsgjerde som ga oss en usjenert uteplass, men dette ble fjernet av styret og heller erstattet med et åpent rekkverk i forbindelse med utbedring av ny gangtrasé som tilstøter vår andel. Dette ble gjennomført uten samråd med oss, har endret boforholdene og har betydelig redusert vår trivsel og bruk på vår uteplass. Dette fordi denne traséen er veldig trafikkert, og oppleves som svært sjenerende både for oss og andre forbipasserende. Vi opplever også andre plager som blant annet mer støy fra parkering, snø og grus fra snøfreser mot husvegg og utetrapp og økt forsøpling mot vår terrasse.

Vi har ingen mulighet til å bygge et eget skjermingsgjerde på grunn av stor nivåforskjell fra gangtrasé og ned mot vår terrasse, noe som betyr at dette må bygges på samme nivå som traséen, dvs på fellesområdet. Det er vurdert alternativ løsning med beplantning av hekk, men det er mye fjell og ulendt terreng, noe som gir dårlig mulighet til planting av hekk som mulig alternativ løsning.

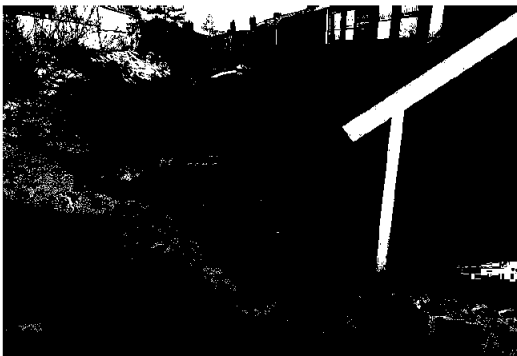
Vi har fått bekreftet av eiendomsmegler at vi kan trolig kan forvente en estimert verdireduksjon på leiligheten et sted mellom 50 000 – 100 000 kr i dagens marked som følge av gjerdet som ikke finnes lenger (kilde: Thor Gunnar Stavsholt, Krogsveen). Derfor synes vi det er rett og rimelig at vi ikke skal bli skadelidende som følge av et avsluttet prosjekt, men håper på forståelse for vår søknad om bygging av et nytt skjermingsgjerde, og melder derfor dette inn som en ny sak til generalforsamling. Vi har vært i kontakt med flere byggfirmaer som anbefaler følgende etter å ha vært på befarings:

- Det vurderes et gjerde på ca 15 meter i en høyde på ca 190 cm, omtrent som tidligere skjermingsgjerde.
- Det er anbefalt å bygge nytt gjerde der rekkverket står i dag, og heller montere gelender på nytt gjerde. Øvrig rekkverk lenger ned på gangtrasé mot gaten i borettslaget beholdes slik som i dag.
- Gjerdet bygges med ensidig heldekkende stående bord i treverk. Dette vil gjøre det mer uniformt med øvrige gjerder omkring.
- Tilbudene/prisestimatene vi har mottatt fra byggfirmaene varierer noe i størrelsesorden 50 000 – 70 000 avhengig av firma.
- Foreløpig estimert oppstart i perioden mai/juni.

Bilde 1: Gangtrasé med dagens rekkverk



Bilde 2: Innsyn mot terrasse fra gangtrasé



Bilde 3: Bilde fra terrasse opp mot gangtrasé



Forslag til vedtak: Borettslaget bygger nytt skjermingsgjerde ved gangtrasé mellom nr 19 og 21 som tilstøter vår uteplass. Da i henhold til saksinformasjon.



Styrets innstilling: Styret støtter ikke beboers forslag og redegjør for saken under.

Styret har hatt flere befaringer/møter med beboere, for å søke å komme frem til løsninger som ivaretar begge parters interesser. Dette har ikke latt seg løse.

Styret, i samråd med juridisk rådgiver fra OBOS, vurderer også at saken vil kunne skape presedens for kommende saker og påpeker at andelseier rent juridisk ikke har krav på å få erstattet det høye gjerdet på borettslagets bekostning. Det er ikke avgjørende at gjerdet sto der ved kjøp av andelen. Det er styret som vurderer hva som er den beste løsningen for bruk av fellesareal, slik at det blir for alles beste.

Borettslaget v/styret vil, dersom forslagsstillers forslag ikke får flertall, fortsatt tilby følgende:

- Borettslaget planter busker som skissert for beboer 3-4stk på fellesarealet, ikke vintergrønne. Dette mener styret er fullt mulig gjennomførbart.
- Borettslaget subsidiere skjerming av typen levegg på eksisterende terrasseplan, paviljong eller markise.

Styret beklager at saken har tatt tid, og at innsyn har vært belastende for beboere. Styret setter også pris på de utbedringer beboere har gjort på «eiendommen», etter henvendelser fra styret. (andelseiers vedlikeholdsplikt)

Som beboere skriver i saken medfører det riktighet at levegg ble fjernet uten at de ble informert på forhånd, dette grunnet at levegg stod på borettslagets fellesareal. Levegg ble fjernet i forbindelse med nødvendig utbedring av stikkvei fra gjesteparkering ved nr 21. Vei var dårlig med mye hull og skader. Utbedret 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 gjerdehøyde i borettslaget og gjorde det vanskelig 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.

Styret har ikke klart å finne noe vedtak knyttet til hvordan dette høye gjerdet/levegg kom opp første gang. Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer. Eneste vegg som ikke er støyskjerming er ved gangvei, før trapp i enden av nordre garasjeanlegg. Denne har, av det vi er kjent med, stått siden borettslaget ble bygget.

Styret vurderer beboeres prisestimat 50 000 – 70 000 å være realistisk. Samt at det tilkommer vedlikeholdskostnader i noe grad.



Fra Husordensreglene:

34. Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

35. Maksimal høyde hekker/busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/busker i tilknytning til sin andel.

36. Alle andelseiere skal ha tilgang til egen andel via fellesområdet der dette ikke er begrenset av topografien i området. Det er forbudt å ha/sette opp murer, gjerder og porter som begrenser tilgang til fellesområder og naboers «egen» hage/ platting.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jostein Mellegård Jakobsen, Lyngåsen 62

Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eirik Sjøvoll, Lyngåsen 67 (styreleder)

Kenth Louis Hansen Joseph, Lyngåsen 1

Bodil Kvalheim, Lyngåsen 28

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Beth Turid Walberg, Lyngåsen 45

Linn Anette Haug, Lyngåsen 43

Joakim Jacobsen Nedregård, Lyngåsen 36

Tine Wennerberg, Lyngåsen 67

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1.

2.

D. Som Velferdskomité for 1 år foreslås:

Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23

Carina Hesleskaug, Lyngåsen 1

Linn Anette Haug, Lyngåsen 43

I valgkomiteen for Lyngåsen Brl Ba

Cecilie Eriksen
Jostein Mellegård Jakobsen



Annen informasjon om borettslaget

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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



4171 Lyngåsen Brl Ba

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet 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 årsmøtet 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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