



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 182 435	8 008 740
Sum inntekter		8 182 435	8 008 740
Kostnader			
Lønnskostnad		332 165	342 300
Annen driftskostnad		24 068 203	5 498 214
Sum kostnader		24 400 368	5 840 514
Driftsresultat		-16 217 933	2 168 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 241	73 858
Sum finansinntekter		35 241	73 858
Annen finanskostnad		770 215	852 765
Sum finanskostnader		770 215	852 765
Netto finans		-734 974	-778 908
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 952 907	1 389 318
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 952 907	1 389 318
Årsresultat		-16 952 907	1 389 318
Totalresultat		-16 952 907	1 389 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 952 907	1 389 318
Sum overføringer og disponeringer		-16 952 907	1 389 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		2 441 466	2 441 466
Sum varige driftsmidler		82 111 137	82 111 137
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 111 137	82 111 137
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 397	227 403
Andre fordringer		1 367 554	940 487
Sum fordringer		1 410 950	1 167 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 602 221	8 482 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 602 221	8 482 010
Sum omløpsmidler		11 013 171	9 649 900
SUM EIENDELER		93 124 308	91 761 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		27 745 940	44 698 846
Sum opptjent egenkapital		27 745 940	44 698 846
Sum egenkapital		27 767 440	44 720 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 330 023	31 895 201
Øvrig langsiktig gjeld		14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld		62 963 937	46 529 115
Sum langsiktig gjeld		62 963 937	46 529 115
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 964	
Leverandørgjeld		2 297 012	439 393
Annen kortsiktig gjeld		81 956	72 183
Sum kortsiktig gjeld		2 392 931	511 576
Sum gjeld		65 356 868	47 040 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 124 308	91 761 037



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543395

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 182 435	8 008 740
Sum inntekter		8 182 435	8 008 740
Kostnader			
Lønnskostnad		332 165	342 300
Annen driftskostnad		24 068 203	5 498 214
Sum kostnader		24 400 368	5 840 514
Driftsresultat		-16 217 933	2 168 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 241	73 858
Sum finansinntekter		35 241	73 858
Annen finanskostnad		770 215	852 765
Sum finanskostnader		770 215	852 765
Netto finans		-734 974	-778 908
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 952 907	1 389 318
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 952 907	1 389 318
Årsresultat		-16 952 907	1 389 318
Totalresultat		-16 952 907	1 389 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 952 907	1 389 318
Sum overføringer og disponeringer		-16 952 907	1 389 318



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		2 441 466	2 441 466
Sum varige driftsmidler		82 111 137	82 111 137
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 111 137	82 111 137
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 397	227 403
Andre fordringer		1 367 554	940 487
Sum fordringer		1 410 950	1 167 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 602 221	8 482 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 602 221	8 482 010
Sum omløpsmidler		11 013 171	9 649 900
SUM EIENDELER		93 124 308	91 761 037
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	27 745 940	44 698 846
Sum opptjent egenkapital	27 745 940	44 698 846
Sum egenkapital	27 767 440	44 720 346
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 330 023	31 895 201
Øvrig langsiktig gjeld	14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld	62 963 937	46 529 115
Sum langsiktig gjeld	62 963 937	46 529 115
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 964	
Leverandørgjeld	2 297 012	439 393
Annen kortsiktig gjeld	81 956	72 183
Sum kortsiktig gjeld	2 392 931	511 576
Sum gjeld	65 356 868	47 040 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	93 124 308	91 761 037



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Lyngåsen Brl Ba

Velkommen til generalforsamling, torsdag 10. juni 2021 kl. 18:00 på Haugjordet ungdomsskole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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
torsdag 10. juni 2021 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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygging av oppløft
 - B) Styrehonorar
 - C) Honorar til velferden
 - D) Engangsutbetaling for ekstraarbeid
 - E) Møtegodtgjørelse
 - F) Endring av vedtekter
 - G) Endring i husordensreglene
- 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) Valg av velferdskomité

Langhus, 19.04.2021
Styret i Lyngåsen Brl Ba

Hanne Marit Rygg/s/ Andrei Bjørnli/s/ Ingar Tony Richard Haug/s/

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23	2020-2022
Styremedlem	Andrei Bjørnli	Lyngåsen 68	2019-2021
Styremedlem	Ingar Tony Richard Haug	Lyngåsen 1	2019-2021
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2020-2022
Styremedlem	Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28	2020-2022
Varamedlem	Pia Sand Bergquist	Lyngåsen 30	2020-2021
Varamedlem	Cecilie Eriksen	Lyngåsen 16	2020-2021
Varamedlem	Conny Hov	Lyngåsen 68	2020-2021
Varamedlem	Cato Symrebu	Lyngåsen 65	2020-2021

Valgkomiteen

Pia Sand Bergquist Lyngåsen 30
Eli Granerød Symrebu Lyngåsen 65

Velferdskomiteen

Silva Shlinki, Atle Fredrik Torkveen, Carina Hesleskaug og Eli Symrebu

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Til tross for pandemi og smittevernregler har det i perioden vært stor aktivitet i borettslaget.

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

- 19 styremøter.
- 1 regnskapsmøte med rådgiver OBOS over telefon.
- 1 budsjettmøte med rådgiver OBOS over telefon.
- 1 møte med rådgiver og avdelingsleder OBOS.
- 18 møter i forbindelse med prosjekt utskifting av vinduer og utvendige dører.
- Flere befaringer med Palmgren og Obos Prosjekt gjennom prosjektet med utskifting av vinduer og dører. Også befaringer der Automatikkservice deltok.
- Flere befaringer med Wislan Rør.
- 3 vedlikeholdsrunder i borettslaget.
- 5 HMS-runder i borettslaget.
- 2 befaringer i forbindelse med hovedrengjøring av grendehus og hovedrengjøring og boning oppganger.
- 1 befaring i forbindelse med service på ventilasjonsanlegg.
- 2 befaringer i forbindelse med montering av bur i 2 uteboder.
- Flere runder i boder i forbindelse med kartlegging av tilhørighet.
- 6 befaringer i forbindelse med graving for å fjerne store mengder vann i nordenden av fotballsletta.
- 9 befaringer med håndverkere/ entreprenører i forbindelse med nødvendig vedlikehold av bygninger og uteområde.
- 4 befaringer med Nordre Follo Drift pga vann-/fuktinntrengning i gavlvegg i blokk og utbedring lekeplass.
- 3 befaringer i forbindelse med vanninntrengning piper på blokker.
- 3 befaringer i forbindelse med innhenting av tilbud på vedlikehold av garasjer
- 2 befaringer i forbindelse med vask av garasjeanlegg.
- Flere telefonmøter med Nordre Follo kommune i forbindelse med nye rutiner for innkreving av kommunale avgifter.
- 2 dugnader.
- 1 ekstraordinær generalforsamling.

Styret har innkalt varamedlemmene til alle styremøter der ikke dette har vært hindret av smittevernregler.

Generalforsamling

På bakgrunn av smittevern ble ordinær generalforsamling i 2020 avholdt digitalt over 8 dager. Det var her kun ordinære saker som kunne behandles og innkomne saker måtte derfor utsettes til ekstraordinær generalforsamling. Denne ble avholdt 05.10.20.

Parkering

Vi har 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. For å ha mest mulig parkeringsplasser til gjester er det viktig at alle garasjer brukes til parkering.

Det ble høsten 2020 gjennomført rydding og feiing av nordre og søndre fellesgarasje. Våren 2021 ble garasjeanleggene vasket. Styret vil følge opp ryddighet og renhold i garasjeanlegg og fellesgarasjene skal vaskes.

Lading av elbiler

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

Etter innføring av ny lovtekst, kan det ikke lenger kreves påslag på strømprisen ved lading for å få tilbakeført kostnaden ved oppgradering av infrastrukturen for lading og vedlikehold av ladeanlegg. Det kan imidlertid kreves inn et administrasjonsgebyr og tilknytningsavgift for nye ladestasjoner. Fakturering av ladeforbruk er endret i henhold til dette. På bakgrunn av dette betaler ikke borettslaget lenger for reparasjon av ladestasjoner. Ved feil på ladestasjoner må andelseier selv stå for kostnaden ved reparasjon og service.

Strømprisen som benyttes er gjennomsnittspris fra Entelios. Styret sjekker denne et par ganger per år.

Tiltak for begrensning av vannskader

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

Wislan Rør AS har fortsatt ikke fullført oppdraget med oversikt over status for rør i leiligheter, utskifting av stoppekraner og montering av vannalarmer og styret holder derfor tilbake betaling for arbeidet frem til bestilt rapport er levert. Fakturaer for utført arbeid i hver enkelt andel er også på vent som følge av dette. Disse sendes ut så snart rapport for utført arbeid er mottatt.

Utskifting av vinduer og dører

Samarbeidet med Palmgren og Obos prosjekt var veldig godt gjennom prosjektet og Palmgren gjennomførte arbeidet med utskifting av vinduer og utvendige dører på en god måte. Palmgren følger opp reklamasjoner raskt og effektivt. I noen tilfeller må Nordan kobles inn og det tar da mer tid.

Automatikkservice monterte dørpumper og låssystem til inngangsdører til blokker. De samarbeidet bra med Palmgren og monteringen gikk fint. Det har vært litt mer utfordringer vedrørende reklamasjoner og oppfølging.

Elektroniske låser på garasjeanlegg

På grunn av gjentakende problemer med låsene på garasjeanlegget, ble det vedtatt å skifte disse til elektroniske låser på samme brikkesystem som inngangsdører blokker. Automatikkservice fikk oppdraget med montering av låssystemet. På dørene ble det montert en ny type låser, som skulle være egnet til slike dører. Det viste seg imidlertid at låsene ikke tålte frost. Det ble derfor skiftet til magnetlåser, kostnadsfritt for borettslaget.

Vedlikehold bygninger

Originale oppløft ble i fjor vedlikeholdt. Dette gjelder oppløft på nr. 36, 40, 42, 56 og 58. Oppløft på nr. 52 ble vedlikeholdt i 2019. Det ble også skiftet kledning på gavlvegg på nr. 53 og nr. 59.

Det viste seg at utvendig kledning på blokker var montert uten lufting. Nederste bord ble derfor skiftet og lufting etablert.

Utvendige boder ble vedlikeholdt med skifte av råte og innlegg av blekk mot bakke.

Inngangspartier ble vedlikeholdt med skifte av råte.

Styret gjennomførte våren og høsten 2020 vedlikeholdsrunder i borettslaget. Andelseiere fikk i forbindelse med dette pålegg om vedlikehold av uoriginale byggverk, der det var behov for dette. De fleste påleggene



ble fulgt opp innen fristen, men noen gjenstår. Styret leier inn håndverkere for utføring av gjenstående arbeid, for andelseiers regning i løpet av våren 2021. Vedlikeholdsrunder følges opp.

Boder

I flere oppganger har det vært uoversiktlige tilstander når det gjelder boder. Noen har boder de ikke skulle hatt og noen har ikke bod. Styret har derfor gjort en omfattende jobb med å merke bodene med leilighetsnummer.

Bodfordelingen er slik:

- Det tilhører 1 bod til alle 2-romsleiligheter. Bodene befinner seg i 2. etasje på oppgang nr. 1, 3, 5, 7, 67 og 69. Det tilhører 2 boder til alle andre leiligheter. Leilighetene i 1. etasje i nr. 1, 3, 5, 7, 67 og 69 har 2 boder i 1. etasje. Andre leiligheter i disse oppgangene har 1 bod i 1. etasje og 1 bod i 2. etasje.
- Leiligheter i de andre oppgangene har 1 bod i underetasjen og 1 bod ute.

Feil leilighetsnummer og andelsnummer

Ok Fix fikk i oppdrag å merke alle dører til leiligheter med leilighetsnummer og bruksenhetsnummer. Dette for at styret og nødetatene kan finne frem til riktig leilighet ved behov. I forbindelse med arbeidet ble det avdekket at 3 leiligheter i nr. 20 hadde feil andelsnummer og feil leilighetsnummer. Etter mye jobb ble dette rettet opp og andelene tinglyst på nytt. I oppgang nr. 7 hadde 2 leiligheter feil nummer. Her var andelsnumrene riktige og det var dermed litt enklere å rette opp i dette.

Leilighetsnummer, andelsnummer og bruksenhetsnummer skal nå være riktige og oversikter er hengt opp ved inngangsdør til alle oppganger.

Vegetasjon

Rydding av vegetasjon og fjerning av store trær ble videreført i 2020. I 2021 skal det tas ned en del trær mellom grusplassen ved nr. 68 og Einerveien. Dette fordi trærne står svært nær grensen til flere eiendommer i Einerveien.

Vifter/ventilasjon

I svært mange leiligheter i blokker er det montert kjøkkenventilatorer som ikke fungerer sammen med blokkenes ventilasjonsanlegg. Vi har startet kartlegging og i slike tilfeller må andelseier selv dekke kostnaden med utskiftning.

Det har dessverre vist seg at det er vanskelig å finne pålitelige ventilasjonsfirmaer. Samarbeidet med 2 ulike firma ble avsluttet etter manglende kontakt og oppfølging. Kontroll av ventilasjon og utskifting av vifter og motorer utføres nå av Ski elektriske installasjon.

Vanninntrengning piper på blokker

Firmaene Follo Tak og Tak og blikkarbeider har vært på befaring og sett på løsninger for å unngå at det trenger inn vann i og rundt pipene på blokkene. Disse to firmaene har imidlertid ikke fulgt opp avtaler, og arbeidet Follo Tak tidligere har utført er ikke tilfredsstillende. Vi har nå kontaktet et tredje firma. I påvente av reparasjon er det lagt en presenning over pipene på nr. 14.

Hovedrengjøring og boning

Crystal Facility, som skulle utføre hovedrengjøring og boning i oppganger i blokkene gjorde så dårlig arbeid at de ble bedt om å avslutte arbeidet før det var fullført. Faktura ble bestridt og er p.t. ikke betalt.

Topp catering, renhold og vedlikehold ved Halgeir Karlsen og Britt Strand fikk oppdraget med hovedrengjøring av grendehuset. Jobben ble utført svært tilfredsstillende. På bakgrunn av pris og godt

utført arbeid fikk Topp catering, renhold og vedlikehold, sammen med Eduardo Jimenez Munoz, M&A Service, også oppdraget med hovedrengjøring og boning av oppgangene.

Vaktmesterordningen

OK Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver som tømning av søppel, utskifting av lyspærer, måking 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, portstyringssystem for garasjeportene, styring av bom og administrering/gjennomføring av renovasjonsdager. 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 svært tilfreds med deres arbeider og avtalen videreføres.

Radonmåling

Vi gjennomførte vinteren 2020 stikkprøvekontroll med radonmålere som ble plassert ut i en leilighet i alle blokker og alle rekker. Noen av disse målingene viste litt forhøyet radonforekomst og det ble derfor plassert ut nye målere i underetasjen i alle leilighetene i de gjeldende blokker og rekker vinteren 2021. Etter analyse av disse vil eventuelle tiltak iverksettes for å redusere radon der det er nødvendig.

Dugnader

Til tross for smittevernregler og begrensede muligheter i forbindelse med dette, fikk vi gjennomført dugnad våren og høsten 2020. De oppmøtte gjennomførte søppelplukking og raking, luftet støtsanden på lekeplassene, oljet utemøbler og noe av støyskjermen mot snuplass, samt klippet busker og kratt.

Avfall

Det fungerer bra med renovasjonsdager der beboere kan levere avfall til komprimator som står mellom nr. 24 og nr. 28 eller EL-avfall til egne avfallsbeholdere. OK Fix drifter både komprimator og EL-avfallsbeholderne. I vinterhalvåret er levering 1. torsdagen i hver måned. I sommerhalvåret er dager for levering utvidet til 2 torsdager hver måned. Tider er til enhver tid publisert under tema «Avfall» på Vibbo.

Dunker for hageavfall i borettslaget fungerer bra og vil bli videreført i 2020.

Røde kors sin container for levering av klær, tekstiler og sko ved grendehuset blir mye brukt og vil også videreføres.

Grendehuset

På grunn av smittevernregler har det vært minimalt med utleie i perioden. Det har kun vært utleid til minnestund, en barnedåp og 2 konfirmasjoner.

Kjøkkenet er svært slitt og vi har derfor startet planlegging av utskifting av dette. Oppvaskmaskinen er av type privathusholdning og vil bli skiftet ut med en ny industrimaskin. Den gamle vil bli solgt da den er av nyere dato og lite brukt.

Vi har startet med rydding av rommet oppe, Lybosrommet, for klargjøring til utleie. Det gjenstår fortsatt noe, blant annet å kjøpe egnede møbler. Rommet vil bli utleid som tilleggsrom til ekstra kostnad.

Trappevask

Styret mottar mange klager på dårlig og fraværende trappevask i blokkoppgangene. Dårlig vask/vedlikehold fører til ekstra slitasje på gulvbelegget. Avtale med rengjøringsfirma for rengjøring i oppganger ble avsluttet etter vedtak på generalforsamlingen i 2013. Forslag om gjeninnføring ble nedstemt året etter. Renhold i oppganger er på bakgrunn av dette andelseiernes plikt og står også i



husordensreglene. Styret plikter å følge opp brudd på vedtekter og husordensregler og gjentakende advarsler kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg av andel.

HMS

Styret har holdt stort fokus på HMS og brannsikkerhet i borettslaget i perioden og flere sikkerhetsrunder er gjennomført. Det er montert røykvarslere i alle oppganger og skilt med rømningsvei er montert over inngangsdører. Styret vil fortsette arbeidet med kontroll av oppbevaring i oppganger og fellesområder i boder, samt garasjeanlegg.

Brannverndag der man fikk nyttig informasjon og trening i bruk av slukkeutstyr ble gjennomført 14. oktober. Til tross for flere branner i borettslaget var det dessverre få som møtte opp.

Bilkjøring

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

På grunn av mye uforsvarlig kjøring med høy fart ble det i 2020 laget flere fartshumper i borettslaget. Skilt med innkjøring forbudt, skiltet maks fart på 10 km/t og bom hjelper dessverre lite. Vi ser at de fleste øker farten mellom humpene, noe som medfører uforsvarlige trafikk på gangveiene som barn og voksne benytter. Styrets forslag om å innføre betaling for bompasseringer etter et visst antall gratispasseringer ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling i 2020 og vi er nå svært usikre på videre tiltak for å redusere kjøring og fart.

Forsikringsaker og vedlikehold

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

For å opparbeide ny tillit for borettslaget hos forsikringsbransjen, har styret vedtatt egendekning av små skadesaker der vann er årsaken.

Det var i 2020 et par vannskadesaker vedrørende lekkasje fra rør på bad og varmtvannsbereder. Det var også en sak vedrørende vanninntrengning i nr. 16, der deler av lekeplassen måtte graves opp for tetting av hull i grunnmur og drenering rundt bygning. I nr. 5 var hadde vi en sak der det rant vann over en murkant i et kjellerrom. Dette førte til fukt i en gipsvegg.

I 2021 har vi så langt hatt en vannskade der rehabilitering av bad er utført av ufaglært.

Vær obs på at skader på varmtvannsbereder inkludert følgeskader ikke dekkes dersom alder på bereder er over 20 år.

Lekeplasser

Styret har innhentet Aktiv Areal AS til gjennomføring av årlig lekeplasskontroll. Det pågår utbedringer av lekeplasser i henhold til rapport. Stokker og festene til huskene ble skiftet på alle huskestativ.

Etter at benkene som sto på lekeplassen mellom nr. 16 og nr. 18 ble fjernet har plassen vært stusselig og lite innbydende. For å gjøre plassen til et hyggelig sted å svære, ble det kjøpt inn og montert 2 nye runde sittebenker og lagt heller under. Det ble også plantet hekk langs gjerdet for å etter hvert få mer skjerming og det ble plantet et tre. Beboer i nr. 20, som ønsket å kunne plante nyttevekster fikk tillatelse til å sette opp plantekasser i skråningen bak lekeplassen. Dersom andre har ønsker om å sette plantekasser på fellesområdet, må de ta kontakt med styret for en eventuell godkjenning.



Lyngåsen humle- og bievenner

Organisasjonen ble startet i 2019 og har eget styre. Aktiviteten i foreningen var laber i 2020, men vi har tro på at det vil ta seg opp i 2021.

Velferden

Under et år i pandemi har vi i velferden planlagt og forsøkt å prøve ut ulike aktiviteter, men mye har ikke latt seg gjøre. Det vi har gjennomført er:

- 17.mai feiring med Langhus Brass
- Halloweenkonkurranse
- Julegrantening med musikk fra Langhus Brass og en liten oppmerksomhet til barna.
- Bingoaften
- Julebilde/Julebukk i romjulen

Vi hadde mange planer som planlegges å gjennomføre når pandemien har roet seg ned;

- 35 års jubileum – Lyngåsen fest
- Loppemarked
- Månedlige bingoaften
- Språkkafè
- Fremme blomster og trivsel i nabolaget.
- Barnekino, barnebingo, barnedisko, ulike konkurranser/leker i gaten
- Damenes aften og fotballkveld.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 182 435 og dette er kr. 296 435 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter kr. 233 288 - se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 24 400 368.

Dette er kr 2 188 132 lavere enn budsjettet. Underliggende dette kostnadsbildet er det både pluser og minuser og størst positivt avvik ser man under posten «Drift og vedlikehold» at kostnader til ordinær drift noe lavere enn forventet, og prosjektet for utskifting av vinduer og dører endte på totalt kr. 17 972 123, og «Energi/fyring» da strømprisene var lavere gjennom året enn styret kunne forutse. Samtidig var det høyere kostnader til «Kommunale avgifter» og «Tv/bredbånd» enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 952 907 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 31.12.2020 kr 8 620 240 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 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 894 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget, og til større vedlikehold som omfatter blant kr. 200 000 til oppgradering av grendehuset og kr. 1 000 000 til reparasjon av tak piper.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter vil inngå i felleskostnadene fra 1. januar 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyngåsen Brl Ba.

Lån

Lyngåsen Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, som er et annuitetslån med flytende rente til 2,20 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på endring av felleskostnadene i forbindelse med omleggingen av kommunale avgifter i Nordre Follo Kommune som ble tatt inn i felleskostnadene for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lyngåsen Borettslag' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 16.952.907. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Telefon: +47 23 31 07 20



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

..

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 138 325	9 010 552	9 138 325	8 620 240
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 952 907	1 389 318	-18 672 500	1 288 749
Tillegg for nye langsiktige lån	17	48 800 000	20 039	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-32 365 178	-1 281 585	-1 274 326	-1 475 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-518 085	127 772	-19 946 826	-186 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 620 240	9 138 324	-10 808 501	8 433 989

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		11 013 171	9 649 900
Kortsiktig gjeld		-2 392 931	-511 576
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 620 240	9 138 324

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 751 340	7 494 264	7 786 000	7 793 000
Innbetalinger		174 266	0	0	0
Ladepunkt		23 541	0	0	0
Andre inntekter	3	233 288	514 476	100 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 182 435	8 008 740	7 886 000	7 993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 165	-42 300	-42 000	-44 851
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 688	-10 500	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-11 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-294 885	-285 963	-290 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-116 731	-229 375	-110 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-21 160 087	-2 699 268	-23 468 000	-2 894 000
Forsikringer		-611 688	-607 629	-600 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-66 742	-5 832	-13 000	-104 000
Parkeringsplasser	10	-11 100	0	0	0
Energi/fyring		-145 709	-229 201	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-886 434	-740 111	-760 000	-875 000
Andre driftskostnader	11	-753 140	-690 336	-710 500	-1 011 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 400 368	-5 840 514	-26 558 500	-6 704 251
DRIFTSRESULTAT		-16 217 933	2 168 226	-18 672 500	1 288 749
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 241	73 858	0	0
Finanskostnader	13	-770 215	-852 765	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-734 974	-778 908	0	0
ÅRSRESULTAT		-16 952 907	1 389 318	-18 672 500	1 288 749
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-16 952 907			



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	15	2 441 466	2 441 466
SUM ANLEGGSMIDLER		82 111 137	82 111 137
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 125	55 052
Kundefordringer		43 397	227 403
Forskuddsbetalte kostnader		1 091 092	884 785
Andre kortsiktige fordringer	16	254 337	651
Driftskonto OBOS-banken		8 635 515	242 363
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		912 232	8 182 575
Innestående i andre banker		54 474	57 072
SUM OMLØPSMIDLER		11 013 171	9 649 900
SUM EIENDELER		93 124 308	91 761 037
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		27 745 940	44 698 846
SUM EGENKAPITAL		27 767 440	44 720 346
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	48 330 023	31 895 201
Borettsinnskudd	18	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 963 937	46 529 115
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 742	68 969
Leverandørgjeld		2 297 012	439 393
Påløpte renter		13 964	0



Annen kortsiktig gjeld	19	3 214	3 214
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 392 931	511 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 124 308	91 761 037
Pantstillelse	20	63 433 914	54 633 914
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 19.04.2021
Styret i Lyngåsen Borettslag

Hanne Marit Rygg/s/

Andrei Bjørnli/s/

Ingar Tony Richard Haug/s/

Kenth Louis Hansen Joseph/s/

Bodil Kvalheim/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTO



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, brøk	4 476 300
Felleskostnader, brøk	1 621 536
Lån fordelt etter brøk	1 160 748
Lån lik fordeling	448 920
Leie av ekstra biloppstillingsplass	50 400
Vask av oppgang	22 512
Nedbetaling av egenandel forsikring	7 500
Nedbetaling	6 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 794 396

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader, brøk	84
Leie av ekstra biloppstillingsplass	-43 200
Lån fordelt etter brøk	60
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 751 340

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forlik	6 500
Lading av kjøretøy mm	143 660
Nedbetalingsavtale	2 160
Nøkler	16 660
Portåpner	800
Utleie	3 900
Korrigeringer på reskonro	1
	173 681

Vidrefakturering

Kjøkkenventilator	3 001
Malerarbeid	6 360
Sveising bom	5 875
Tjenester Automatikkservice	1 473
Tjenester Haug Tømrerservice AS	6 875
Stoppekran, vannalarm og varmtvannsbereder	23 273
Loftvifter	12 750
	59 607
SUM ANDRE INNTEKTER	233 288

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 851
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 440
Kantinekostnader	-754
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 165

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



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 378, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 856
Pensum	-55 000
SUM KONSULENTHONORAR	-116 731

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-572 500
Intern prosjektledelse	-3 626
Palmgren AS	-15 735 899
Automatikk Service	-1 578 927
Skoglund og Haukeland AS	-81 172
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 972 123
Drift/vedlikehold bygninger	-1 177 602
Drift/vedlikehold VVS	-527 788
Drift/vedlikehold elektro	-79 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 035 813
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-34 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 578
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 805
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 878
Kostnader leiligheter, lokaler	-500
Annet vedlikehold	-5 000
Annet vedlikehold 2	-18 579
Kostnader dugnader	-1 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 160 087

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-17 773
Renovasjonsavgift	-11 096



Kommunale avgifter	-37 873
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-66 742

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

Østlandske Parkering AS - Kontrolltjeneste	-11 100
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-11 100

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 380
Container	-51 879
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 877
Diverse leiekostnader/leasing	-930
Driftsmateriell	-6 017
Diverse utstyr	-23 324
Vaktmestertjenester	-288 185
Vakthold	-42 054
Renhold ved firmaer	-42 116
Snørydding	-81 469
Andre fremmede tjenester	-29 115
Kontor- og datarekvisita	-24 408
Kopieringsmaterieil	-437
Trykksaker	-19 826
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 378
Andre kontorkostnader	-36 226
Telefon, annet	-11 971
Porto	-9 173
Gaver	-893
Bank- og kortgebyr	-8 362
Velferdskostnader	-9 721
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-753 140

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 988
Andre renteinntekter	287
SUM FINANSINNTEKTER	35 241

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**



20

Lyngåsen BrI Ba

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-289 103
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-133 696
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-232 133
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-115 283
SUM FINANSKOSTNADER	-770 215

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****Fellesareal**

Kostpris	342 333	342 333
Garasjeanlegg		
Kostpris	720 000	
Tilgang 2008	1 379 133	
		2 099 133
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 441 466

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	651
Tilbakebetaling kommunale avgifter	212 661
Utfakturering ladepunkt	17 752
Utestående fordring beboer	23 273
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	254 337

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-8 358 000	
Nedbetalt tidligere	1 789 643	
Nedbetalt i år	6 568 357	
		0

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig	-21 642 000	
-------------	-------------	--



21

Lyngåsen BrI Ba

Nedbetalt tidligere	4 716 404	
Nedbetalt i år	16 925 595	0
Eika		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-5 010 000	
Nedbetalt tidligere	-3 391 249	
Nedbetalt i år	8 401 249	0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-32 000 000	
Nedbetalt tidligere	32 000 000	
Nedbetalt i år	-48 330 023	
		-48 330 023
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-48 330 023

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	-3 214
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 214

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
Pantelån	48 330 023
TOTALT	62 963 937

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	79 669 671

INNKOMNE FORSLAG**FORSLAG A) Bygging av oppløft**

Forslagstillere: Menel Gharsallah Antonsen og Tage Bergum Antonsen, Lyngåsen 9.

Saksinformasjon: Vi søker herved til generalforsamlingen i Lyngåsen BRL om takopplett i Lyngåsen 9.

Arbeid som skal utføres:

Takopplett utvendig på begge sider av boligen.

- Eksisterende takstein demonteres for gjenbruk
- Taksteinslekter rives, samt undertak
- Eksisterende taksperrer rives i bredde av nytt takopplett.
- Nye yttervegger med 15 cm isolasjon settes opp i front av takopplettene
- Det monteres taksperrer med 25 cm isolasjon fra eksisterende bjelke og frem til nye vegger i takopplett
- Det bygges nye sidevegger i takopplett med 15 cm isolasjon
- Yttervegger vindtettes og det lektes ut for liggende kledning
- Vindtetting og undertak, samt sløyfer og lekter for takstein
- Nødvendig tetting og beslag i overgang eksisterende tak og nye vegger i takopplett
- Vindskier og forkantbord på takopplett
- Splitthimling oppunder takutstikk takopplett
- Nye takrenner med nedløp til tak/eksisterende takrenne bolig
- Remontering av eksisterende takstein. Supplering med nye takstein ved behov.
- Liggende kledning som eksisterende. Ferdig grunnet.
- Levering og montering av 9 stk vinduer. 2-lags glass, toppsving fra Natre. Standard hvitmalt ute og inne.
- Levering og montering av utfellbar rømningsstige med ryggbøyle ved rømningsvindu på gavvegg.

Vedlagt ligger nødvendige tegninger fra entreprenør.

Forslag til vedtak: Vedtas med forbehold og anmerkninger i styrets innstilling.

Styrets innstilling: Bygging av oppløft godkjennes med forbehold om godkjent byggemelding fra Nordre Follo kommune. Andelseier er selv ansvarlig for byggemelding til kommunen og kostnaden ved dette. Det stilles krav til bruk av autoriserte håndverkere. Andelseier pålegges vedlikeholdsplikt for oppløft og stilles ansvarlig dersom bygg av oppløft skader borettslagets bygning. Andelseier er ansvarlig for å varsle om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar ved salg av andel.

Det presiseres at vinduer skal være i størrelse 90 x 90 cm, av samme type som ble montert av Palmgren på alle borettslagts bygninger i 2020 (Nordan vedlikeholdsfrie) Oppløft skal bygges med likt utseende som oppløft på Lyngåsen 11.

Innsetting av vindu i gavvegg godkjennes med forbehold om godkjent byggemelding fra Nordre Follo kommune, dersom det settes inn 2 vinduer med størrelse 90 x 90 cm. Dette for å unngå avvik fra eksisterende bebyggelse, der alle forekomster av vinduer i loftsetasje på gavvegg er parvis. Andelseier er selv ansvarlig for byggemelding til kommunen og kostnaden ved dette. Det stilles krav til bruk av autoriserte håndverkere og andelseier pålegges vedlikeholdsplikt for vinduene og stilles ansvarlig dersom vinduer skader



borettslagets bygning. Andelseier er ansvarlig for å varsle om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar ved salg av andel.

FORSLAG B) Styrehonorar

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Regnskapsavdelingen i OBOS har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger og gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig (<https://nye.obos.no/styre/tips-og-rad/honorar-styrene>).

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kr 325.000,-.

Styrets innstilling: I henhold til norm for styrehonorar og styrets store arbeidsmengde, ber vi om at styrehonoraret for perioden april 2020 til april 2021 settes til kr 325.000,-.

FORSLAG C) Honorar til velferden

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: 4 personer hadde meldt seg til velferden denne perioden, men 3 av disse trakk seg. Heldigvis kom det inn en ny og velferden har derfor bestått av Carina Hesleskaug og Hilde Marie Larsen Lindhjem denne perioden.

Velferden gjør en viktig jobb med det sosiale i borettslaget. Det siste året har strenge smittevernregler gjort det vanskelig å arrangere sosiale aktiviteter, men de har allikevel fått til en del hyggelige aktiviteter for hygge og trivsel.

Forslag til vedtak: Velferden innvilges et samlet honorar på kr 10.000,-.

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 D) Engangsutbetaling for ekstraarbeid

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Kommunen har siden borettslagets opprinnelse sendt faktura for kommunale avgifter direkte til hver enkelt andelseier. 2. kvartal 2020 bestemte de plutselig og uten varsel å sende alle fakturaene til borettslaget, uten navn på andelseiere, andelsnummer, leilighetsnummer, eller noen annen mulighet for styret å finne riktig mottaker. Dette førte til veldig mye ekstraarbeid for styret. Flere timer gikk med til å få tak i en person i kommunen som kunne bistå oss med dette. Etter at vi klarte å få en oversikt med fakturanummer knyttet til andelsnummer, måtte fakturaene sorteres og navn og leilighetsnummer skrives på hver enkelt. Når fakturaer som ble lagt i postkassene til andelseierne ikke ble betalt innen fristen, kom også inkassovarslene til borettslaget og styret måtte også på disse finne riktig andelseier.

Det har også krevd mye ekstra ressurser å få til en fortsatt innkreving av kommunale avgifter etter forbruk for hver enkelt andel og ikke etter brøk, som er det vanlige i borettslag og sameier. Til dette har vi fått en del nødvendig hjelp av Ole i OK Fix, men mye av arbeidet har styret stått for.

Til sammen har styret brukt over 60 timer på ekstraarbeidet med ny innkreving av kommunale avgifter.

Forslag til vedtak: Styret innvilges kr 25.000,- som engangsutbetaling for ekstraarbeid i forbindelse med omlegging av innkreving av kommunale avgifter.

Styrets innstilling: Forslag vedtas.

FORSLAG E) Møtegodtgjørelse

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Det bes om møtegodtgjørelse som kompensasjon for tapt arbeidstid etter deltagelse på møter med Obos Prosjekt, Palmgren og Automatikkservice i forbindelse med prosjektet med å skifte vinduer og utvendige dører i borettslaget.

Det ble avholdt 18 møter med Palmgren og Obos prosjekt, inkludert kontraktmøte, møte i forbindelse med registrering av vinduer, oppstartmøte, møter med Automatikkservice og overtagelsesmøte.

Datoer for møtene:

17.01.20 Kontraktmøte med Obos prosjekt og Palmgren
29.01.20 Møte for registrering av vinduer med Obos Prosjekt og Palmgren
03.02.20 Møte for planlegging av oppstart med Obos Prosjekt og Palmgren
02.03.20 Møte Obos Prosjekt og Automatikkservice
29.04.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
13.05.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
27.05.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
09.06.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
24.06.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
05.08.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
19.08.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
01.09.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
16.09.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
07.10.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
20.10.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
03.11.20 Byggemøte med Obos Prosjekt og Palmgren
17.11.20 Byggemøte med Obos Prosjekt, Palmgren og Automatikkservice
07.12.20 Møte for gjennomgang og overtagelse vindusprosjekt

Alle møter, bortsett fra ett, hadde varighet på 1 time. Ett møte hadde varighet på 1,5 timer. Deltakere på møter var styreleder Hanne Marit Rygg på alle møter og styremedlem Tony Haug på 9 møter.

Forslag til vedtak: Møtegodtgjørelse for deltagelse på ovennevnte møter i forbindelse med prosjektet kompenseres med kr 400,- per time.

Styrets innstilling: Møtegodtgjørelse innvilges.

FORSLAG F) Endring av vedtekter

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Vedtektene som de er i dag har et tillegg med andelshavers/borettslagets vedlikeholdsansvar. Tillegget fører til uklarhet i forhold til hva som egentlig gjelder og ønskes inkludert i vedtektene. Styret håper at vedtektene ved å bli mer helhetlige skal bli enklere å forstå og forholde seg til. Det er også tatt med lovpålagte endringer etter endring i Lov om burettslag 01.01.2020. Dette gjelder pkt. 4.2 (3) og dette er skrevet i kursiv.

Forslag til nye vedtekter bygger på Lov om burettslag og er gjennomgått av jurist hos Obos.

Se vedlagt forslag til nye Vedtekter og oversikt over endringer.

Forslag til vedtak: Forslag til nye vedtekter vedtas.

Styrets innstilling: Forslag vedtas.

Krever 2/3 flertall

FORSLAG G) Endring i husordensreglene

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Det er anledning for andelseier å søke om parkering inne i borettslaget ved forflytningshemming. Slik parkering kan tildeles dersom det er mulig i forhold til krav om fremkommelighet for annen trafikk i borettslaget. Parkeringstillatelsen varer frem til utløp av parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Det er stor mangel på parkeringsplasser i borettslaget og styret har fått henvendelser om at det er feil at beboere som får tildelt parkeringsplass utenfor egen bolig får 2 parkeringsplasser uten ekstra kostnad. Ved 1 bil i husstanden kan de leie bort garasjeplassen sin og dermed tjene penger på tildeling av parkeringsplass. Dersom de har 2 biler slipper de leie ekstra garasjeplasse eller å flytte biler slik som andre må for å få parkeringskabal til å gå opp.

Forslag til vedtak: Ved tildeling av parkeringsplass for forflytningshemmet, flyttes garasjeplassen tilhørende andelen midlertidig over på denne parkeringsplassen. Bruk av garasjeplasse skal da overlates til styret og plassen leies ut til andre andelseiere for månedssats vedtatt av styret. Andelseier som må overlate bruk av garasjen stiller først i forhold til leie.

Styrets innstilling: Forslag vedtas og vedtaket føres inn i husordensreglene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Eirik Sjøvoll Lyngåsen 67

Tony Haug Lyngåsen 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kenth Louis Hansen Joseph Lyngåsen 1

Bodil Kvalheim Lyngåsen 28

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ivar Andreas Fjær Lyngåsen 20

2. Silje Perstuen Lyngåsen 67

3. Linn Annette Haug Lyngåsen 43

4. Kristin Five Lyngåsen 20

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Espen Jacobsen Lyngåsen 1

Cecilie Eriksen Lyngåsen 16

D. Som Velferdskomité foreslås:

Carina Hesleskaug Lyngåsen 1

Hilde Marie Larsen Lindhjem Lyngåsen 48

I valgkomiteen for Lyngåsen Brl Ba

Pia Sand Bergquist
Eli Granerød Symrebu

Annen informasjon om borettslaget**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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

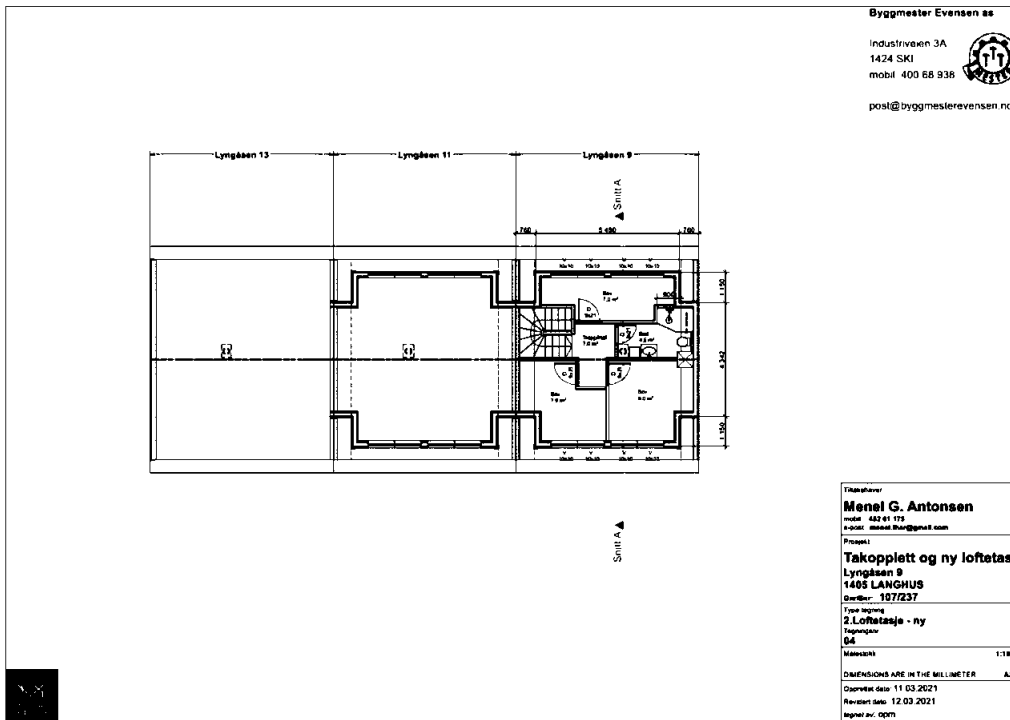
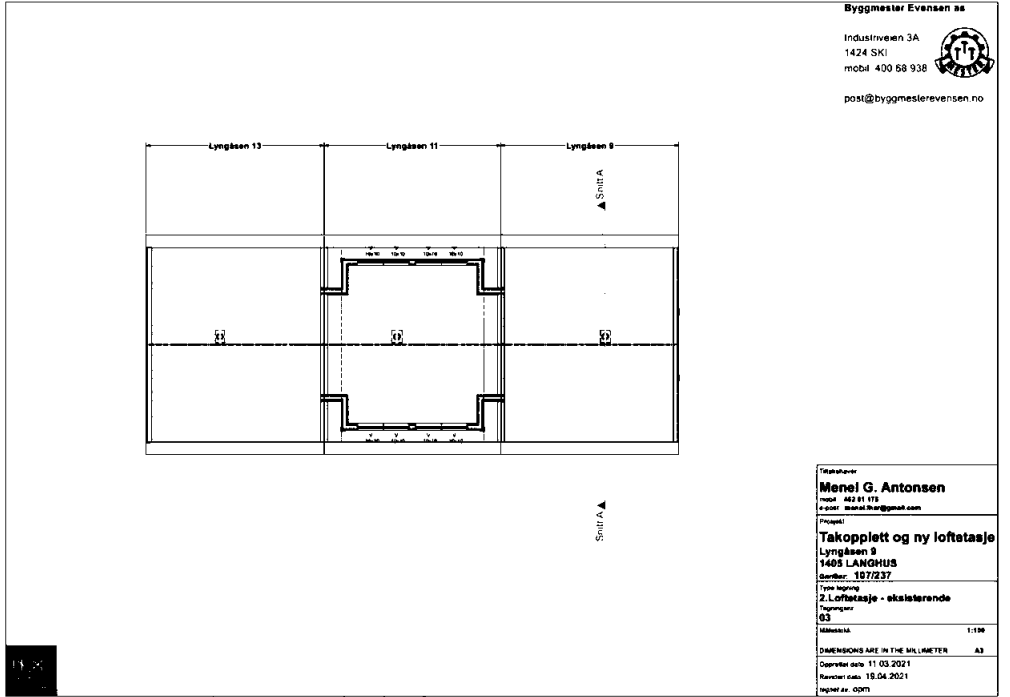
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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.

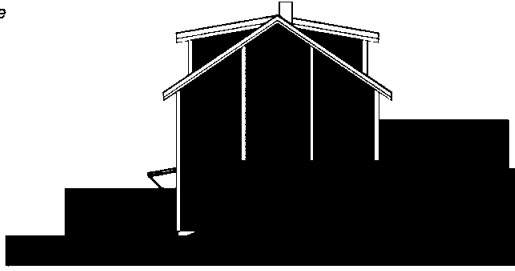
Vedlegg:

Forslag A): Bygging av oppløft

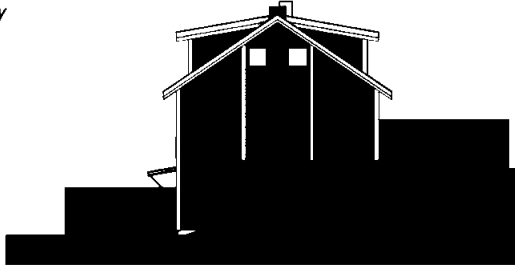




Eksisterende



Ny



Byggmester Evensen as
Industriveien 3A
1424 SKI
mobil 400 68 938
postl@byggmesterevensen.no

Utarbeidet av
Menel G. Antonsen
mobil 412 61 176
e-post: menel.gar@gmail.com

Prosjekt
Takoppsett og ny loftetasje
Lyngåsen 9
1405 LANGHUS
Gnr/Bnr: 107/237

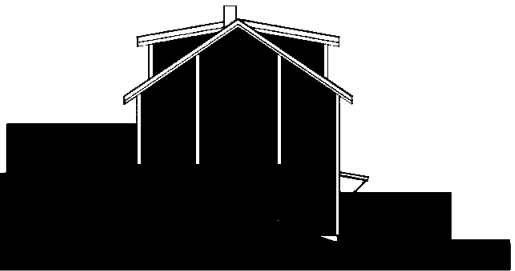
Type tegning
Fasade nord
Sjangeren
05

Skala 1:100
DIMENSIONS ARE IN THE MILLIMETER A3

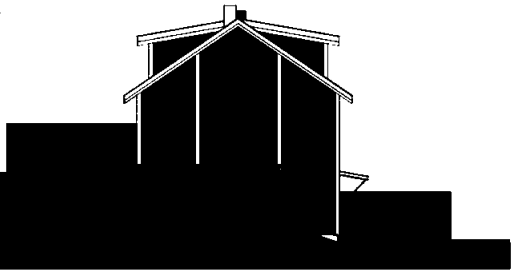
Opprisset dato: 11.03.2021
Revidert dato: 19.04.2021
Bygget av: OPP

Opprisset i TIT-brevsystemet tilhørende Byggmester Evensen as. Tegningen må ikke revideres eller bli del av andre prosjekter uten skriftlig tillatelse.

Eksisterende



Ny



Byggmester Evensen as
Industriveien 3A
1424 SKI
mobil 400 68 938
postl@byggmesterevensen.no

Utarbeidet av
Menel G. Antonsen
mobil 412 61 176
e-post: menel.gar@gmail.com

Prosjekt
Takoppsett og ny loftetasje
Lyngåsen 9
1405 LANGHUS
Gnr/Bnr: 107/237

Type tegning
Fasade sør
Sjangeren
05

Skala 1:100
DIMENSIONS ARE IN THE MILLIMETER A3

Opprisset dato: 11.03.2021
Revidert dato: 19.04.2021
Bygget av: OPP

Opprisset i TIT-brevsystemet tilhørende Byggmester Evensen as. Tegningen må ikke revideres eller bli del av andre prosjekter uten skriftlig tillatelse.

Eksisterende

Ny

Byggmester Evensen as

Industriveien 3A
1424 SKI
mobil 400 68 938

post@byggmesterevensen.no

Teamleder
Menel G. Antonsen
mobil 482 81 178
e-post: menel@mgantonsen.com

Prosjekt
Takopplett og ny lofftetasje
Lyngåsen 9
1405 LANGHUS
Område: 107/237

Type tegning
Fasade vest
Tegningsnr:
07

Måsstokk: 1:100

DIMENSIONS ARE IN THE MILLIMETER A3

Dokument.no: 11.03.2021
Revisjon.no: 19.04.2021
Revisjon av: ODM

Opphavet er til denne tegningen tilhører Byggmester Evensen as. Tegningen skal ikke brukes uten tillatelse eller på annen måte benyttes uten vår skriftlige tillatelse.

Eksisterende

Ny

Byggmester Evensen as

Industriveien 3A
1424 SKI
mobil 400 68 938

post@byggmesterevensen.no

Teamleder
Menel G. Antonsen
mobil 482 81 178
e-post: menel@mgantonsen.com

Prosjekt
Takopplett og ny lofftetasje
Lyngåsen 9
1405 LANGHUS
Område: 107/237

Type tegning
Fasade øst
Tegningsnr:
08

Måsstokk: 1:100

DIMENSIONS ARE IN THE MILLIMETER A3

Dokument.no: 11.03.2021
Revisjon.no: 19.04.2021
Revisjon av: ODM

Opphavet er til denne tegningen tilhører Byggmester Evensen as. Tegningen skal ikke brukes uten tillatelse eller på annen måte benyttes uten vår skriftlige tillatelse.

FORSLAG F) Endring av vedtekter

Endringer vedtekter for Lyngåsen borettslag

Styret har i samarbeid med jurist i Obos gjennomgått og revidert vedtekter for Lyngåsen borettslag. Bakgrunnen for revidering av vedtektene var behov for en oppdatering og tydeliggjøring, spesielt i forhold til kapittel 5 vedlikehold, inkludert å implementere vedlegg til vedtekter vedrørende vedlikeholdsplikt vedtatt på generalforsamling 24.03.03 i vedtektene for å få fjernet vedlegget. I tillegg er kapittel 3 fjernet, da det ikke er forkjøpsrett i borettslaget og denne teksten derfor var overflødig.

Vedtekter

Oversikt over endringer:

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

Ingen endring.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) «Borettslagets ligger i Ski kommune og har forretningskontor i Ski kommune.» er endret til «*Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er frittstående.*»

(2) er slått sammen med (1).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(2) «Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sameie.» er endret til «*Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.*»

(3) «Følgende juridiske personer som er andelseiere i borettslaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10 % prosent av boligene i lag med fem eller flere andeler.» er endret til «*Følgende juridiske personer som er andelseiere i borettslaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget.*»

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) er splittet opp i to punkt og er nå 2-2 (1) og (2): «En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.» er endret til «(1) *En andelseier har rett til å overdra sin andel.*» og «(2) *Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.*»

2-2 (2) er endret til 2-2 (3)

2-2 (3) er endret til 2-2 (4)

2-2 (4) er endret til 2-2 (5)

2-2 (5) er endret til 2-2 (6)

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) «Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett. Vedtektene kan fastsette at andelshaverne skal ha forkjøpsrett, men da kun i tilfeller ved innløsning av andelen.» er endret til «*Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.*»

3-2 og 3-3 er fjernet.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(4) «En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.» er flyttet til 4-3 (1).

4-1 (5) er flyttet til 4-1 (4).

4-2 Overlating av bruk

(3) Har etter endring av Borettslagslova som trådte i kraft 01.01.2020 fått tilført setningen: «*I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*»

(6) er flyttet til 6-1 (2) og teksten «Dersom borettslaget godkjenner overlating av bruk kan laget kreve kostnader ved dette dekket av andelseier.» er endret til «*Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.*»

Det er tilført nytt kapittel 4-3 Bygningmessige arbeider:

4-3 Bygningmessige arbeider

(1) *En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.*

(2) *Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.*

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) «Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.» er endret til «*Andelshaver skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. Bruken av husvære og fellesarealene må ikke på*

urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jf. Husordensreglene.»

(2) «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.» er endret til «*Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører (også dør inn til leilighet fra felles oppgang) og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innvendige stoppekraner til egen andel er andelseiers ansvar. Varmtvannsbereder er andelseiers ansvar og maksimal alder på denne skal ikke overstige 20 år. Alle andelsenheter skal ha montert automatisk vannstoppeventil/vannalarm på kjøkken. Vannstoppeventil/vannalarm skal i tillegg være montert på kjøleskap med innlagt vann og på varmtvannsberedere i rom uten sluk. Sikringsskap skal holdes låst og nøkkel oppbevares separat.»*

(4) «Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.» er endret til «*Andelseier er ansvarlig for utvendig vannkran på rekkehus og tilsvarende for utvendig vannkran tilknyttet terrasse/platting ved egen andel i blokker.»*

(5) «Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.» er endret til «*Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.»*

(6) «Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.» er endret til «*Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.»*

(7) «Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.» er endret til «*Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.»*

5-1 er utvidet med 7 ledd:

(8) *Andelseier har vedlikeholdsplikt for påbygg/tilbygg, egne oppsatte boder, plattinger/veranda/balkong/altan, gjerder, murer, overbygg, egne innsatte dører og vinduer etc. Vedlikeholdsplikten gjelder også plattinger i stein og steinlegging foran eller bak bolig. Bygging av murer/gjerder skal søkes om til styret og bygging kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.*

(9) *Andelshaver kan ikke forandre på husrommet eller på eiendommen for øvrig uten samtykke. Skriftlig søknad om slike endringer skal sendes gjennom styret (med nødvendig dokumentasjon). I forbindelse med at samtykke gis kan vedlikeholdsplikten overføres til*

andelshaver, eller Borettslaget kan kreve ekstra husleie (pga. kostnadsøkninger knyttet til vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter).

(10) Vedlikeholdsplikten andelseierne har, blir overført ved salg. Hovedregelen er at skader og vedlikeholdsmangler som ikke vedkommer Borettslaget, er en sak mellom ny og gammel eier. De nye andelseierne er også ansvarlig i forhold til Borettslaget og andre andelseiere for eget mislighold. Det kan skje at både gammel og ny andelseier er ansvarlig for deler av skaden.

(11) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. (Tidligere 5-1 (7)).

(12) Andelseier skal informere styret skriftlig snarest om feil og mangler som man har mistanke om eller som oppdages i boenheten – forutsatt at man mener at Borettslaget har et ansvar for dette i henhold til denne oversikten. Andelseier har ansvar for å hindre eventuell videre skadeutvikling dersom han er klar over at noe må gjøres for å hindre skade.

(13) Hvis andelseier har tatt seg til rette ved å foreta påbygg/ominnredninger uten samtykke og/eller har utført arbeidet uaktsomt - kan vedkommende komme i et erstatningsansvar for de utgifter og annet økonomisk tap borettslaget påføres (gjelder også utgifter til vedlikehold og reparasjoner) som følge av misligholdet. Andelseier vil også være ansvarlig for mislighold utført av tredjeperson som han eventuelt har gitt i oppdrag å utføre vedlikeholdspliktene, for eksempel håndverkere som skal utføre vedlikehold og reparasjoner. Skal andelseier slippe fri dette ansvaret, må både andelseier og tredjeperson kunne vise at misligholdet skyldes forhold utenfor deres kontroll.

(14) Andelseier oppfordres til å delta på dugnader som organiseres i borettslaget, enten ved egen innsats eller ved leiet hjelp.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

5-2 er utvidet med 3 ledd

(5) Borettslaget har kun et medansvar for indre vedlikehold i tilfeller det er sannsynliggjort at dette er forårsaket av forsømt ytre vedlikehold. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle, på grunnlag av framlagt dokumentasjon fra andelshaver.

(6) Borettslaget har ansvaret for å organisere og informere andelshavere om utvendig vedlikeholdsoppgaver (herunder dugnad) som skal utføres av den enkelte andelshaver. Andelshaver skal ha skriftlig informasjon fra styret i rimelig tid før vedlikeholdsarbeidet skal utføres.

(7) Borettslaget har ansvaret for å ta stilling til søknader fra andelshavere om endringer i eksisterende bygningsmasse og eiendommer. I slike tilfeller skal Borettslaget klarlegge hvem som har vedlikeholdsplikt for påbygg etc, og oppbevare skriftlig dokumentasjon på dette.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(2) er tillagt «Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.»

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) «Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.» er endret til «Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.»

(2) «For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.» er



endret til «*Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.*»

6-2 «Borettslagets pantesikkerhet» er endret til «Betaling av felleskostnader»

«For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.» er endret til:

(1) *Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.*

(2) *For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.*

Det er tilført nytt kapittel 6-3 Borettslagets pantsikkerhet (Tidligere 6-2):

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

Ingen endringer i kapittelet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.» er endret til «*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.*»

(2) «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.» er endret til «*Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, såfremt annen tjenestetid ikke bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.*»

8-2 Styrets oppgaver

Ingen endringer.

8-3 Styrets vedtak

(2) pkt. 3 «salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier» er endret til «*salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.*»

8-4 Representasjon og fullmakt

Ingen endringer.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet



Ingen endringer.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(2) «Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.» er endret til «*Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.*»

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Ingen endring.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Ingen endring.

9-5 Møterett

«Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslag- taleog stemmerett. Leieren, andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.» er endret til «*Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.*»

9-6 Møteledelse og protokoll

«Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder som ikke behøver å være andelshaver. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.» er endret til «*Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.*»

9-7 Stemmerett og fullmakt

Ingen endring

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

Ingen endring

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) «Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.» er endret til «*Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.*»

10-2 Taushetsplikt



Ingen endring.

10-3 Mindretallsvern

Ingen endring

11. Vedtektsendringer

Ingen endring



Vedtekter for Lyngåsen borettslag, org nr 961 704 669.
Sist endret på generalforsamling 12.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

Lyngåsen Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er frittstående.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i borettslaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelshaver skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. Bruken av husvære og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jf. Husordensreglene.

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører (også dør inn til leilighet fra felles oppgang) og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innvendige stoppekraner til egen andel er andelseiers ansvar. Varmtvannsbereder er andelseiers ansvar og maksimal alder på denne skal ikke overstige 20 år. Alle andelsenheter skal ha montert automatisk vannstoppeventil/vannalarm på kjøkken. Vannstoppeventil/vannalarm skal i tillegg være montert på kjøleskap med vann og på varmtvannsberedere i rom uten sluk.

Sikringssskap skal holdes låst og nøkkel oppbevares separat.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er ansvarlig for utvendig vannkran på rekkehus og tilsvarende for utvendig vannkran tilknyttet terrasse/platting ved egen andel i blokker.



- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Andelseier har vedlikeholdsplikt for påbygg/tilbygg, egne oppsatte boder, plattinger/veranda/balkong/altan, gjerder, murer, overbygg, egne innsatte dører og vinduer etc. Vedlikeholdsplikten gjelder også plattinger i stein og steinlegging foran eller bak bolig. Bygging av murer/gjerder skal søkes om til styret og bygging kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.
- (9) Andelshaver kan ikke forandre på husrommet eller på eiendommen for øvrig uten samtykke. Skriftlig søknad om slike endringer skal sendes gjennom styret (med nødvendig dokumentasjon). I forbindelse med at samtykke gis kan vedlikeholdsplikten overføres til andelshaver, eller borettslaget kan kreve ekstra husleie (pga. kostnadsøkninger knyttet til vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter).
- (10) Vedlikeholdsplikten andelseierne har, blir overført ved salg. Hovedregelen er at skader og vedlikeholdsmangler som ikke vedkommer borettslaget, er en sak mellom ny og gammel eier. Nye andelseiere er også ansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere for eget mislighold. Det kan skje at både gammel og ny andelseier er ansvarlig for deler av skaden.
- (11) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.
- (12) Andelseier skal informere styret skriftlig snarest om feil og mangler som man har mistanke om eller som oppdages i boenheten – forutsatt at man mener at borettslaget har et ansvar for dette i henhold til denne oversikten. Andelseier har ansvar for å hindre eventuell videre skadeutvikling dersom han er klar over at noe må gjøres for å hindre skade.
- (13) Hvis andelseier har tatt seg til rette ved å foreta påbygg/ominnredninger uten samtykke og/eller har utført arbeidet uaktsomt - kan vedkommende komme i et erstatningsansvar for de utgifter og annet økonomisk tap borettslaget påføres (gjelder også utgifter til vedlikehold og reparasjoner) som følge av misligholdet. Andelseier vil også være ansvarlig for mislighold utført av tredjeperson som han eventuelt har gitt i oppdrag å utføre vedlikeholdspliktene, for eksempel håndverkere som skal utføre vedlikehold og reparasjoner. Skal andelseier slippe fri dette ansvaret, må både andelseier og tredjeperson kunne vise at misligholdet skyldes forhold utenfor deres kontroll.
- (14) Andelseier oppfordres til å delta på dugnader som organiseres i borettslaget, enten ved egen innsats eller ved leiet hjelp.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslaget har kun et medansvar for indre vedlikehold i tilfeller det er sannsynliggjort at dette er forårsaket av forsømt ytre vedlikehold. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle, på grunnlag av framlagt dokumentasjon fra andelshaver.

(6) Borettslaget har ansvaret for å organisere og informere andelshavere om utvendig vedlikeholdsoppgaver (herunder dagnad) som skal utføres av den enkelte andelshaver. Andelshaver skal ha skriftlig informasjon fra styret i rimelig tid før vedlikeholdsarbeidet skal utføres.

(7) Borettslaget har ansvaret for å ta stilling til søknader fra andelshavere om endringer i eksisterende bygningsmasse og eiendommer. I slike tilfeller skal borettslaget klarlegge hvem som har vedlikeholdsplikt for påbygg etc, og oppbevare skriftlig dokumentasjon på dette.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret



(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, såfremt annen tjenestetid ikke bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.



(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom De benytter Dem 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)





STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8