



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 097  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LYSEJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 10 381 988        | 10 289 314        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>10 381 988</b> | <b>10 289 314</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 285 250           | 251 020           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 115 170           | 111 346           |
| Annen driftskostnad  |      | 10 968 833        | 9 618 971         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>11 369 253</b> | <b>9 981 337</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-987 265</b>   | <b>307 977</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 139 273           | 124 582           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>139 273</b>    | <b>124 582</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 375 669           | 252 166           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>375 669</b>    | <b>252 166</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-236 396</b>   | <b>-127 584</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -1 223 661        | 180 393           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 53 311 753        | 53 311 753        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 775 542           | 890 712           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 54 087 295        | 54 202 465        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 368 172           | 122 512           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 368 172           | 122 512           |
| Sum anleggsmidler   |      | 54 455 467        | 54 324 977        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 105               | -1 198            |
| Andre fordringer  |      | 33 596            | 31 190            |
| Sum fordringer  |      | 33 701            | 29 992            |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 2 407 252         | 3 813 853         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 2 407 252         | 3 813 853         |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 440 953         | 3 843 845         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>56 896 420</b> | <b>58 168 822</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 22 800            | 22 800            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>22 800</b>     | <b>22 800</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 26 881 453        | 28 105 113        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>26 881 453</b> | <b>28 105 113</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>26 904 253</b> | <b>28 127 913</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 12 888 995        | 13 449 971        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 16 388 636        | 16 144 200        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>29 277 631</b> | <b>29 594 171</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>29 277 631</b> | <b>29 594 171</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 614 333           | 287 842           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 100 203           | 158 896           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>714 536</b>    | <b>446 738</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>29 992 167</b> | <b>30 040 909</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>56 896 420</b> | <b>58 168 822</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466766

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 305 097  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LYSEJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 948 305 097  
LYSEJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 10 381 988        | 10 289 314        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>10 381 988</b> | <b>10 289 314</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 285 250           | 251 020           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 115 170           | 111 346           |
| Annen driftskostnad  |             | 10 968 833        | 9 618 971         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>11 369 253</b> | <b>9 981 337</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-987 265</b>   | <b>307 977</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 139 273           | 124 582           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>139 273</b>    | <b>124 582</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 375 669           | 252 166           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>375 669</b>    | <b>252 166</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-236 396</b>   | <b>-127 584</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -1 223 661        | 180 393           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-1 223 661</b> | <b>180 393</b>    |



Organisasjonsnr: 948 305 097  
LYSEJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 53 311 753        | 53 311 753        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 775 542           | 890 712           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 54 087 295        | 54 202 465        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 368 172           | 122 512           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 368 172           | 122 512           |
| Sum anleggsmidler   |      | 54 455 467        | 54 324 977        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 105               | -1 198            |
| Andre fordringer  |      | 33 596            | 31 190            |
| Sum fordringer  |      | 33 701            | 29 992            |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 2 407 252         | 3 813 853         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 2 407 252         | 3 813 853         |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 440 953         | 3 843 845         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>56 896 420</b> | <b>58 168 822</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital        | 22 800            | 22 800            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>22 800</b>     | <b>22 800</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 26 881 453        | 28 105 113        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>26 881 453</b> | <b>28 105 113</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>26 904 253</b> | <b>28 127 913</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 12 888 995        | 13 449 971        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 16 388 636        | 16 144 200        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>29 277 631</b> | <b>29 594 171</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>29 277 631</b> | <b>29 594 171</b> |
| Kortsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 614 333           | 287 842           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 100 203           | 158 896           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>714 536</b>    | <b>446 738</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>29 992 167</b> | <b>30 040 909</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>56 896 420</b> | <b>58 168 822</b> |



Organisasjonsnr: 948 305 097  
LYSEJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

0461 Lysejordet Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Lysejordet Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2023 kl. 18:00 på Lysejordet skole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lysejordet Borettslag 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lysejordet Borettslag  
avholdes 30 mai 2023 kl. 18:00 På Lysejordet skole.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget
- B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning
- C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering
- D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag
- E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje
- F) Utskifting av vinduer og verandadører
- G) Vindusutskiftning
- H) Tillegg til Husordensreglene § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk
- I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område
- J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget
- K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene
- L) Alternative fyringsmuligheter
- M) Valg av ny valgkomite

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.05.2023  
Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt    Anders Rosness Dahle    Mona Elisabeth Gladhus    Helene Lind  
Hopstock

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                          |                   |
|-------------|--------------------------|-------------------|
| Leder       | Anne Elvigen Evandt      | Vækerøveien 132 C |
| Styremedlem | Anders Rosness Dahle     | Vækerøveien 130 F |
| Styremedlem | Mona Elisabeth Gladhus   | Vækerøveien 116 C |
| Styremedlem | Helene Lind Hopstock     | Vækerøveien 118 D |
| Varamedlem  | Jan Robert Søderstrøm    | Vækerøveien 132 A |
| Varamedlem  | Therese Holm Thorvaldsen | Bjørnerabben 31   |
| Varamedlem  | Tina Marie Røhr Trøa     | Vækerøveien 130 F |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Anne Elvigen Evandt Vækerøveien 132 C

##### Varadelegert

Anders Rosness Dahle Vækerøveien 130 F

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret ønsker god dialog med beboerne. Det kan kommuniseres med styret på [vibbo.no/lysejordet](mailto:lysejordet@styrerommet.no), ved mail til [lysejordet@styrerommet.no](mailto:lysejordet@styrerommet.no) eller å legge henvendelser i postkassen utenfor styrerommet.

#### Vibbo

Vibbo er en viktig informasjonskanal, som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne. Informasjon om borettslaget og borettslaget finner du ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Vibbo skal inneholde svarene på mange av/de fleste spørsmål som beboerne har. Styret oppfordrer beboerne til å gjøre seg kjent med Vibbo og særlig informasjon under vignetten Tema. Styret legger inn som et Tema på Vibbo dersom vi får det samme spørsmålet flere ganger.

Styret ønsker at Vibbo skal være en positiv informasjonskanal, hvor det oppfordres til høflighet og respekt. Spørsmål blir besvart så raskt som mulig. Det oppfordres til å benytte Vibbo som kommunikasjonskanal mellom borettslag/Styret og andelseier.

BESKYTTET

**Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag**

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.

Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 955 956

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Lysejordet Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader knyttet til vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 800 000 til løpende drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysejordet Borettslag.

### Lån

Lysejordet Borettslag har lån i Eika. Lånet har en flytende rente på 4,4 %. Gjenstående løpetid er 17 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysejordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## LYSEJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

### 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<br>2022  | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|--|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>3 397 107</b>  | <b>3 743 507</b> | <b>3 397 107</b>  | <b>1 726 416</b>  |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                   |                  |                   |                   |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -1 223 661        | 180 393          | -721 620          | -1 503 850        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 15   | 115 170           | 111 346          | 0                 | 0                 |
| Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel      | 15   | 0                 | -1 583           | 0                 | 0                 |
| Tillegg salgssum anl. midler               | 15   | 0                 | 21 167           | 0                 | 0                 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 15   | 0                 | -52 500          |                   |                   |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18   | -560 976          | -605 222         | -610 000          | -524 000          |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -1 224            | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-1 670 691</b> | <b>-346 399</b>  | <b>-1 331 620</b> | <b>-2 027 850</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 726 417</b>  | <b>3 397 108</b> | <b>2 065 487</b>  | <b>-301 434</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                  |                   |                   |
| Omløpsmidler                               |      | 2 440 953         | 3 843 845        |                   |                   |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -714 536          | -446 738         |                   |                   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 726 417</b>  | <b>3 397 107</b> |                   |                   |

BESKYTTET



**LYSEJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022   | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022   | Budsjett<br>2023   |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                    |                   |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 10 102 836         | 10 102 768        | 10 103 000         | 10 791 000         |
| Vaskeri                            |      | 0                  | 6 700             | 0                  | 0                  |
| Andre inntekter                    | 3    | 279 152            | 179 846           | 0                  | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>10 381 988</b>  | <b>10 289 314</b> | <b>10 103 000</b>  | <b>10 791 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                   |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -35 250            | -31 020           | -31 020            | -35 250            |
| Styrehonorar                       | 5    | -250 000           | -220 000          | -220 000           | -250 000           |
| Avskrivninger                      | 15   | -115 170           | -111 346          | 0                  | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 500            | -10 670           | -10 000            | -12 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -224 350           | -218 875          | -225 000           | -236 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -17 386            | -50 321           | -15 000            | -15 000            |
| Kontingenter                       |      | -45 600            | -45 600           | -45 600            | -45 600            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -3 939 944         | -3 136 082        | -3 620 000         | -3 800 000         |
| Forsikringer                       |      | -1 210 996         | -1 076 541        | -1 160 000         | -1 350 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -2 030 571         | -1 946 134        | -1 997 000         | -2 420 000         |
| Energi/fyring                      | 10   | -935 218           | -898 782          | -1 025 000         | -900 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 309 802         | -1 132 679        | -1 150 000         | -1 450 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -1 241 466         | -1 103 289        | -1 069 000         | -1 157 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-11 369 253</b> | <b>-9 981 337</b> | <b>-10 567 620</b> | <b>-11 670 850</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-987 265</b>    | <b>307 977</b>    | <b>-464 620</b>    | <b>-879 850</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                   |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 139 273            | 124 582           | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -375 669           | -252 166          | -257 000           | -624 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-236 396</b>    | <b>-127 584</b>   | <b>-257 000</b>    | <b>-624 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-1 223 661</b>  | <b>180 393</b>    | <b>-721 620</b>    | <b>-1 503 850</b>  |
| Overføringer:                      |      |                    |                   |                    |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                  | 180 393           |                    |                    |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -1 223 661         | 0                 |                    |                    |

BESKYTTET



**LYSEJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461**

**BALANSE**

|                                | Note | 2022              | 2021              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>               |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Bygninger                      | 14   | 51 200 000        | 51 200 000        |
| Tomt                           |      | 2 111 753         | 2 111 753         |
| Andre varige driftsmidler      | 15   | 775 542           | 890 712           |
| Miljøbankkonto, øremerket      |      | 245 660           | 0                 |
| Langsiktige fordringer         | 16   | 122 512           | 122 512           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |      | <b>54 455 467</b> | <b>54 324 977</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Kundefordringer                |      | 105               | -1 198            |
| Forskuddsbetalte kostnader     |      | 22 394            | 20 539            |
| Andre kortsiktige fordringer   | 17   | 11 202            | 10 651            |
| Driftskonto OBOS-banken        |      | 996 999           | 2 216 000         |
| Sparekonto OBOS-banken         |      | 1 410 252         | 1 597 853         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |      | <b>2 440 953</b>  | <b>3 843 845</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |      | <b>56 896 420</b> | <b>58 168 822</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>             |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 228 * 100 |      | 22 800            | 22 800            |
| Opptjent egenkapital           |      | 26 881 453        | 28 105 113        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |      | <b>26 904 253</b> | <b>28 127 913</b> |
| <b>GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån        | 18   | 12 888 995        | 13 449 971        |
| Borettsinnskudd                | 19   | 16 144 200        | 16 144 200        |
| Avsetning bomiljøtiltak        | 20   | 244 436           | 0                 |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>    |      | <b>29 277 631</b> | <b>29 594 171</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                |      | 614 333           | 287 842           |
| Påløpte kostnader              |      | 100 203           | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld         |      | 0                 | 158 896           |

BESKYTTET



|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     | <b>714 536</b>    | <b>446 738</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>56 896 420</b> | <b>58 168 822</b> |
| Pantstillelse                   | 57 488 400        | 57 488 400        |
|                                 | 0                 | 0                 |

Garantiansvar

Oslo, 28.04.2023

Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt /s/

Anders Rosness Dahle /s/

Mona Elisabeth Gladhus /s/

Helene Lind Hopstock /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### SKATTETREKSKONTO

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

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Felleskostnader                           | 9 932 280         |
| Eiendomsskatt                             | 537 908           |
| Trappevask                                | 140 400           |
| Leietillegg påbygg                        | 26 556            |
| Bod                                       | 3 600             |
| Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt | -537 908          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>      | <b>10 102 836</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger              | 12 100         |
| Lading av EL-bil           | 63 715         |
| Fakturert Evbox            | 119 921        |
| Kontantoppgjør Gjensidige  | 72 197         |
| Nettinnbetalinger          | 7 269          |
| Nøkler                     | 3 950          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>279 152</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -35 250        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-35 250</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -17 386        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-17 386</b> |

BESKYTTET

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Takarbeid-Nortekk AS                          | -259 830          |
| Hilmatis AS- Diverse Arbeider                 | -1 255 367        |
| Byggmester Sundberg AS-Diverse Arbeider       | -1 180 035        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-2 695 232</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -348 913          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -228 643          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -50 228           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -170 887          |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -14 205           |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg               | -27 441           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -65 021           |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg            | -62 490           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -165 680          |
| Egenandel forsikring                          | -106 079          |
| Kostnader dugnader                            | -5 124            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-3 939 944</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -3 256            |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 247 966        |
| Renovasjonsavgift             | -779 349          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 030 571</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -578 790        |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -356 429        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-935 218</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Container                   | -47 189  |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -65 448  |
| Driftsmateriell             | -7 414   |
| Vaktmestertjenester         | -357 273 |
| Vakthold                    | -149 338 |
| Renhold ved firmaer         | -234 493 |
| Snørydding                  | -233 841 |
| Gressklipping               | -109 146 |

BESKYTTET



|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Andre fremmede tjenester         | -6 728            |
| Kontor- og datarekvisita         | -738              |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -7 000            |
| Andre kontorkostnader            | -6 170            |
| Porto                            | -600              |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -195              |
| Bank- og kortgebyr               | -4 187            |
| Velferdskostnader                | -11 706           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 241 466</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 354          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 13 623         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 124 296        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>139 273</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -374 369        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -1 300          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-375 669</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1979 | 51 200 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>51 200 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.955 M. flere

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

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

|                        |          |        |
|------------------------|----------|--------|
| Feiemaskin nr. 1       |          |        |
| Kostpris               | 243 125  |        |
| Avskrevet tidligere    | -243 124 |        |
|                        |          | 1      |
| Innredning             |          |        |
| Kostpris               | 52 500   |        |
| Avskrevet tidligere    | -2 500   |        |
| Avskrevet i år         | -7 500   |        |
|                        |          | 42 500 |
| Ladestasjon for el bil |          |        |
| Tilgang 2015           | 70 675   |        |
| Avskrevet tidligere    | -44 174  |        |
| Avskrevet i år         | -7 068   |        |
|                        |          | 19 434 |
| Lekeapparat            |          |        |

BESKYTTET



|  |             |                    |
|--|-------------|--------------------|
| Tilgang 2020   | 330 651     |                    |
| Avskrevet tidligere                                      | -46 842     |                    |
| Avskrevet i år   | -33 065     | 250 744            |
| Ladestasjon for el bil                                   |             |                    |
| Tilgang 2019   | 655 000     |                    |
| Tilgang 2020   | 20 375      |                    |
| Avskrevet tidligere                                      | -144 974    |                    |
| Avskrevet i år   | -67 538     | 462 864            |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>                           |             | <b>775 542</b>     |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>                           |             | <b>-115 170</b>    |
| <b>NOTE: 16</b>  |             |                    |
| <b>LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>                            |             |                    |
| Andel lån Barnehage, Oslo kommune                        |             | 122 512            |
| <b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>                        |             | <b>122 512</b>     |
| <b>NOTE: 17</b>  |             |                    |
| <b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                      |             |                    |
| Evbox-Des 2022   |             | 11 202             |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                  |             | <b>11 202</b>      |
| <b>NOTE: 18</b>  |             |                    |
| <b>PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                           |             |                    |
| Eika Boligkreditt AS 2                                   |             |                    |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.             |             |                    |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år. |             |                    |
| Opprinnelig 2010   | -25 200 000 |                    |
| Nedbetalt tidligere                                      | 11 750 029  |                    |
| Nedbetalt i år   | 560 976     | -12 888 995        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       |             | <b>-12 888 995</b> |
| <b>NOTE: 19</b>  |             |                    |
| <b>BORETTSINNSKUDD</b>                                   |             |                    |
| Opprinnelig 1979   |             | -16 080 300        |
| Øket 1998  |             | -63 900            |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>                               |             | <b>-16 144 200</b> |
| <b>NOTE: 20</b>  |             |                    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>                            |             |                    |
| Miljøtilskudd-OBOS                                       |             | -244 436           |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>                        |             | <b>-244 436</b>    |

BESKYTTET



### 3. Godtgjørelser

#### A) Styret

**Beskrivelse:**

Styret ønsker å gjøre styrearbeid mer attraktivt for våre andelseiere. Styrearbeid er spennende, og deltagelse gir muligheten til å gjøre en forskjell. Borettslaget er fra 1979, og det er således spennende og lærerikt, men til tider arbeidskrevende med stadig vedlikehold, rehabiliteringer og skadeutbedringer.

Lysejordet borettslags styrehonorar ligger under gjennomsnittet for tilsvarende honorar i OBOS-borettslag. Gjennomsnittlig styrehonorar i Obos for boliger opp til 250 enheter, er kr 1560 pr bolig, tilsammen kr. 355.680. Lysejordet borettslag består av 228 enheter. Ett insentiv for å trekke beboere til styrearbeid er lønn for strevet. Styret foreslår å øke dagens styrehonorar med 12% til kr. 280.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

#### 4. Innkomne forslag

##### A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

##### Beskrivelse:

Snøbrøytingen i borettslaget har i noen år nå vært av dårlig kvalitet. Det brøytes for sent, som oftest over et døgn etter at snøen har falt, og det brøytes for dårlig. Plogen eller fresen går ikke ned til asfalten, så snøen blir mer gnidd utover enn fjernet. Resultatet er at nysnøen blir tråkket ned og pakket sammen både før og etter at det brøytes, slik at det bygger seg opp tykke lag med hardpakket snø, som så blir til tilsvarende tykke lag av blank is når det er mildvær.

Framkommeligheten for barnevogner og eldre/bevegelseshemmede er i lange perioder svært dårlig, og det er farlig for dem som er dårlige til bens og kanskje er benskjøre. De mest utsatte må derfor i perioder holde seg inne. Det kompenseres forsøksvis med store mengder strøgrus, slik at det blir tykke lag med grus på asfalten når snøen og isen smelter, og dette er også uheldig for framkommeligheten for sykler og andre framkomstmidler med hjul.

I vårt naboborettslag blir snøen brøytet fortløpende og grundig, og framkommeligheten er av en helt annen klasse enn hos oss.

Jeg er godt kjent med at borettslaget ikke har hatt direkteansatt vaktmester på mange år. Dette ble vel avsluttet mens den forrige vaktmesteren, Halvorsen, fortsatt var aktiv. Den gang ble det vel endret til at han ble ansatt i ISS med ansvar for vårt borettslag, slik at mye fortsatte som før i praksis, men uten at borettslaget måtte ta på seg arbeidsgiveransvaret. Halvorsen var en meget pliktoppfyllende og dedikert mann, og med tilgang til maskinparken i borettslaget/ISS fungerte det veldig bra. Veiene var alltid brøytet før vi dro på jobb, og alt var på stell. Da han så gikk av med pensjon, er mitt inntrykk at ting begynte å rakne. Oppgavene ble fordelt på flere personer, og ingen føler ansvar for helheten, og vårt borettslag blir ofte lavt prioritert. Resultatet er, som jeg har gjort rede for ovenfor, at brøyting blir utført sent og til dels med uegnet redskap. Graset blir klipt jevnlig, men en del ganger altfor kort, slik at graset blir tørt og glissent. Ingen tar seg av ballplassen. Osv., osv. I tillegg har jeg inntrykk av at denne ordningen gir styret mye merarbeid iom. at det blir dem som må koordinere og organisere arbeidet; bestille feiing av gangveiene, vask i garasjen osv., uten at gevinsten står i forhold til innsatsen. Dette må ikke oppfattes som kritikk av styret; det er rammebetingelsene som det må gjøres noe med.

Forslagsstiller ber om at årsmøtet pålegger styret å ta opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandle nåværende avtale eller inngå ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget. Det virker som de har noe å lære oss. Det økonomiske bør ikke være en begrensning; slik vi har det nå, kan vi rett og slett ikke ha det.

##### Styrets innstilling:

Styret støtter forslag om vurdering av nåværende vaktmestertjeneste i henhold til forslagsstillers forslag.

##### Forslag til vedtak:

Styret tar opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandler nåværende avtale eller inngår ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget.

**B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning**

Saken er fremmet av: Erik Skare

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Det foreslås at Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy – for eksempel elsparkesykler – som kjører i høy hastighet gjennom borettslaget uten å ta hensyn til fotgjengere, barn som leker eller eldre.

Bommene i Lysejordet borettslag er svært effektive for å begrense bruken av bil i gatene våre. Dette er et viktig tiltak som bidrar til å gjøre borettslaget vårt sikkert for lekende barn og fotgjengere i alle aldre. Likevel har vi de siste årene sett en økende bruk av annen motorisert kjøretøy. Dette gjelder særlig bruken av elsparkesykler.

Fordi bommene ikke er laget for den nye utviklingen i det trafikale veibildet hindrer de ikke elsparkesykler som kjører over 20 kilometer i timen (og langt høyere hvis det er snakk om privat innkjøpte elsparkesykler). Bommene får dem heller ikke til å begrense farten. Tvert imot blir elsparkesyklene presset ut til siden hvor sjansen er større for å treffe barn eller andre som løper ut fra utgangspartiene eller uteområdene til de som bor i første etasje. Gitt farten og vekten på moderne elsparkesykler sier det seg selv at det kan bli fatalt hvis en på to år blir meid ned.

I følge Trygg Trafikks nettsider er de vanligste årsakene til ulykker med elsparkesykler i aller høyeste grad relevante for boforholdene i Lysejordet borettslag:

- manglende kontroll hos mange førere
- mulighet for å kjøre i høy fart i omgivelser med mye mennesker og liten plass
- utleiesystemet gjør at hvem som helst kan bruke dem uten erfaring

Det er derfor ønskelig at borettslaget gjør som Elvefaret borettslag og setter i gang montering av fartsdumper som på kort sikt får motoriserte kjøretøy til å senke farten når de kjører gjennom Lysejordet, og på lengre sikt begrenser trafikken hos oss om sommeren.

**Styrets innstilling:**

Styret viser til vedtak ved Generalforsamlingen 2022 hvor det ble vedtatt å opprettholde antall bommer i borettslaget. Bomløsningen er vedtatt med hensyn på trygg ferdsel og redusert hastighet på kjøretøy. Borettslagets beboere er av ulike kategorier; gammel og ung, og ikke alle er like raske til bens. Det bør tilstrebes både trafiksikkerhet og fremkommelighet i borettslaget som derfor bør ha en universell utforming/livsløpsstandard.

Det innkomne forslaget til Generalforsamlingen vedrørende ekstra fartsreduksjon ved bruk av fartsdempere i borettslaget vil redusere hastigheten på alle typer kjøretøy, men vil ikke øke fremkommeligheten i borettslaget.

Styret foreslår å legge ned humper på strekninger med høy hastighet, men til gjengjeld låse en til to bommer i åpen stilling på hhv. øvre og nedre vei som en prøveordning.

Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

**Forslag til vedtak:**

Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy.

**C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering.**

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Det er mange i borettslaget som ønsker å utvide sine boliger.

Reguleringsplanen for vårt område legger begrensinger på hvor mye areal som totalt kan bebygges innenfor borettslaget. Her nærmer vi oss nå raskt maks utnyttelse.

Byggeveilederen for borettslaget viser mulige utvidelser i forhold til maks utnyttelse i regulering.

Utbygging av nye arealer med nye tak, utover løsninger angitt i byggeveilederen, «spiser» derfor av det totale arealet som tillates for området.

Mange boliger har allerede bygd ut sine mulige arealer. Mange boliger har enda ikke bygd ut sine mulige arealer, men ønsker muligheten til dette i nær fremtid.

Det er ønskelig at borettslaget innhenter en oversikt på hvor mye som faktisk er bygd ut i borettslaget, og hvilke boliger dette gjelder. Dette for at det reelt skal være mulig for øvrige boliger å utvide sine boliger iht. viste løsninger i byggeveilederen. Hvis ikke, kan det fort resultere i at maks utnyttelse er nådd pga øvrige utbygginger.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget hvor det skal utarbeides en oversikt over hvor mye som er bygd ut totalt i borettslaget, hvor mye av Byggeveilederens godkjente utbyggingsløsninger som er gjennomført, samt hvor mye av Byggeveilederens utbyggingsløsninger som gjenstår. Det understrekes at Byggeveilederen er forhåndsgodkjent og påvirker ikke en eventuelt senere utbygging i henhold til denne. Byggeveilederens tillatelse følger boligen og ikke andelseier.

**Forslag til vedtak:**

Styret innhenter oversikt på utbygde arealer og hvilke boenheter dette gjelder. En oversikt vil vise hvor mye areal som totalt kan bygges ut videre innenfor området. Søknader om fremtidige utvidelser av boliger, skal prioritere boliger som ikke har benyttet sin mulighet for utvidelse iht byggeveilederen. Om styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan bistå styret med dette arbeidet.

**D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag.**

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Det er ønsket av flere beboere, at man kartlegger mulige ENØK tiltak, før man beslutter hvilke klima tiltak som er mest gunstig for vårt borettslag.

Vårt borettslag ligger bl.a. svært godt plassert i forhold til mulighet for solcellepanel (et av de beste områdene i Oslo vest ifølge solkart for Oslo). Oslo kommune har nylig økt støtten til borettslag for etablering av solceller. Man kan frem til 2024, søke om å få dekket 35% av investeringskostnadene, maks 1,8 millioner.

Borettslag kan få støtte av ENOVA til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Støtten fra ENOVA skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.

**Støttenivå:**

Støttenivået avhenger av antall boenheter, kostnader med gjennomføringen av kartleggingen og om man etter kartleggingen signerer kontrakt på gjennomføring av kartlagte energibesparende tiltak.

Støtte til boenheter over 200 enheter ( Lysejordet Borettslag):

Maks 50 % opp til 350 000 kr ( dersom kun utredning).

Maks 75 % opp til 525 000 kr ( dersom tiltak gjennomføres).

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget

**Forslag til vedtak:**

Styret sørger for å sende søknad om midler til kartlegging av ENØK tiltak til ENOVA. Hvis styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan utarbeide søknaden på vegne av styret og borettslaget. Forslagsstiller kan gjerne delta i komiteen. Dersom søknaden innvilges, må styret eller komiteen, følge opp med å engasjere en kompetent aktør som kan levere en kartleggingsrapport iht krav fra ENOVA. Arbeidet igangsettes så raskt som mulig, pga begrenset tidsrom for ekstra støtte fra Oslo Kommune (ut 2023).



## **E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje**

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **Beskrivelse:**

Det er pr i dag ikke brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Nå som flere og flere beboere anskaffer seg el-bil og el-ladere i garasjen, utgjør dette en stor risiko i forhold til brann og brannutvikling.

Et brannvarslingsanlegg vil sikre rask responstid og kunne hindre utvikling.

Et anlegg som er FG godkjent og tilpasset vår type garasje, kan kobles direkte opp mot alarmsentral og brannvesen.

Dette vil også kunne gi en betydelig reduksjon i borettslagets bygningsforsikring.

### **Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

### **Forslag til vedtak:**

Det monteres brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.



## F) Utskifting av vinduer og verandadører

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### Beskrivelse:

Vinduene og verandadørene i borettslaget er dessverre svært gamle og bør skiftes ut. Utskifting av vinduer og verandadører vil være bra for miljøet, og gi oss som bor her lavere strømregninger. I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boliger. Det betyr at det er store summer å spare. Nå kan vi også få økte tilskudd fra Oslo kommune til å skifte ut vinduene og verandadørene.

Økte tilskudd fra Oslo kommune til borettslag gjelder i perioden fra og med 21. september 2022 og til og med 31. desember 2023. Tilskuddet til utskifting av vinduer og verandadører er 750 kr per kvadratmeter. Borettslaget kan også få støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. Interesserte beboere kan lese mer om støtteordningen her: <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

### Styrets innstilling:

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente tilbud fra konkurrerende leverandører.

Styret støtter forslaget.

### Forslag til vedtak:

Styret sørger for å sende en søknad til Oslo kommune om tilskudd til utskifting av vinduer og verandadører i borettslaget i henhold til retningslinjer og krav så snart som mulig. Så snart styret har fått svar på søknaden, igangsetter styret arbeidet med å innhente tilbud fra 3 kompetente leverandører, deretter velge leverandør og igangsette arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører. Styret kan også søke om rådgivning i forbindelse med tiltaket hvis de ønsker det.

**G) Vindusutskifting**

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Vinduene i borettslaget er skiftet i to omganger, men fortsatt gjenstår det å skifte ut de store, faste vinduene i stuene, som har svært dårlig isoleringsevne. Med dagens høye strømpriser koster varmetapet her oss ikke ubetydelige summer, og i tillegg danner det seg lett kondens, som fukter ned bunnkarmen, slik at malingen flasser av, og treverket så trekker til seg vann. Det haster med å få skiftet disse vinduene, og forslagstiller ber om at årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

**Styrets innstilling:**

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente tilbud fra konkurrerende leverandører.

Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.



## **H) Tillegg til Husordensreglenes § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk**

Saken er fremmet av: Styret

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **Beskrivelse:**

Det vises til Generalforsamlingsvedtak i 2022 hvor det ble vedtatt at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

Styret har utarbeidet retningslinjer for montering og bruk av trampoliner i borettslaget. Retningslinjene vil bli inkludert i husordensreglenes § 4 - Bruk av veranda og terrasse.

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

### **Forslag til vedtak:**

Foreslått tekst tillegges husordensreglenes §4.



## **I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område**

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **Beskrivelse:**

På nyttårsaftnen ble det skutt fyrverkeri inne på borettslagets område, på gangstien i retning huset vårt. Vi kom gående fra sletta midt oppi oppskytingen og opplevde situasjonen som både utrygg og brannfarlig. Av hensyn til sikkerheten for beboerne og av hensyn til brannsikkerheten foreslås det at husordensreglene endres.

### **Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

### **Forslag til vedtak:**

Husordensreglenes §12 endres og suppleres med en ny regel: Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

**J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget**

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Det er i forhold til tillatt utbygging dessverre svært lite areal igjen i borettslaget til tillatt utbygging. I fjor kom det et forslag om å utvide balkonger som ville vært til fordel kun for noen type rekkehus i borettslaget. Fremfor å legge til rette for utbygging av utvalgte balkonger, bør vi finne løsninger som kan komme alle beboere til gode. En slik løsning kan være å se nærmere på store, gamle balkongkassene i borettslaget.

På grunn av de store balkongkassene er mange av balkongene i borettslaget svært smale og vanskelig å utnytte. Det blir for trangt å sitte flere rundt et bord, og man må isteden sitte ved siden av hverandre på rekke. Fordi balkongkassene er så dype, stjeler de mye gulvareal. En lettere og smalere rekkverksløsning, for eksempel glass/spiler, vil frigi verdifullt gulvareal og gi større dybde på balkongene. Da blir balkongene lettere å møblere og bedre å anvende.

Det er også en utfordring av standardløsningen for utbygging av stue/kjøkken for type A-rekkehus medfører at man erstatter store vinduer med et relativt lite vindu for å utnytte alt arealet på balkongene. Det gir dårlig lysinnslipp. Samtidig som man vurderer en alternativ løsning på rekkverk for alle beboere som ønsker det, bør man også vurdere en alternativ utbyggingsløsning for stue/kjøkken i A-type rekkehus, som står i stil med den nye rekkverksløsningen og som sikrer optimal utnyttelse av balkongen og godt dagslys.

Det er viktig å presisere at et nytt alternativ til rekkverk og utbygging under tak ikke vil gå på bekostning av det lille arealet som er igjen til tillatt utbygging. Et alternativ til dagens balkongkasser og ny utbyggingsløsning med større vinduer for type A rekkehus vil imidlertid medføre en fasadeendring. Det er derfor svært viktig at man finner gode løsninger rent utseendemessig, løsninger som står i stil med resten av bygningsmassen og som tar vare på den flotte arkitekturen i borettslaget.

**Styrets innstilling:**

Styret stiller seg positiv til endring av verandaer/terrasser og fjerning av terrassetrau. Styret foreslår at styret utreder byggmessige forsvarlige løsningsforslag om endring av terrasser/verandaer evt. fjerning av terrassetrau.

Styret gjør oppmerksom på at alt arbeidet med fjerning av terrassetrau og oppsetting av nytt rekkverk må bekostes av andelseier.

**Forslag til vedtak:**

Styret nedsetter en komite som utarbeider generelle retningslinjer for mulighet til fjerning av balkongkasser og installering av nytt type rekkverk som kan komme alle type rekkehus og leiligheter i borettslaget til gode. Komiteen vurderer også en ny løsning for utbygging av stue/kjøkken for type A rekkehus som står i stil med den nye rekkverksløsning og som sikrer både godt dagslys og optimal utnyttelse av balkongene. Retningslinjene må sikre visuelt gode og helhetlige løsninger i tråd med resten av bygningsmassen. De nye retningslinjene vil innebære en oppdatering av byggeveilederen fra 2012. Forslagsstiller kan gjerne være med i en slik komite, og vet også om flere andre beboere som vil bidra til dette arbeidet.

**K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene**

Saken er fremmet av: Styret

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Det vises til sak til Generalforsamlingens 2022 vedrørende installering av varmepumper i rekkehusleilighetene. Generalforsamlingen avviste saken.

Styret mottar flere henvendelser vedrørende installasjon av varmepumper i rekkehusleilighetene. På grunn av økte strømpriser og derved utforutsigbare strømutgifter er det nødvendig med mer fleksibel, effektiv og kostnadsreducerende oppvarming av rekkehusleilighetene. Et alternativ til dette er mulighet for installering av varmepumpe.

Det vises til at våre naboborettslag Rønningen og Elvefaret begge har godkjent installering av varmepumper i rekkehusleiligheter.

**Styrets innstilling:**

Styret innstiller på at det blir startet en evaluering vedrørende installering av varmepumper. Det vil bli utarbeidet med hensyn til hvilke type leiligheter dette gjelder, på type varmepumpe, plassering av viften og produsert støy. Beboer må selv stå for alle kostnader relatert til installering og vedlikehold av varmepumpen.

**Forslag til vedtak:**

Det godkjennes at styret foretar vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for eventuell godkjenning.



## L) Alternative fyringsmuligheter

Saken er fremmet av: Jan-Robert Søderstrøm

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### Beskrivelse:

Borettslaget fikk i år merke hvor sårbare vi er hvis strømmen går. En trafostasjon falt ut og vi sto uten strøm til oppvarming og til matlaging, - for noen et døgn.

Borettslaget har ikke alternative oppvarmingsmuligheter. Det er ikke utstyrt med alternativ til oppvarming eller til matlaging. I tillegg er strømprisen på sikt uforutsigbar. Med hensyn på den enkeltes beredskap bør borettslaget fokusere på andre muligheter varmekilder.

Selv om noen av disse alternativene ikke er tidsmessig miljøvennlige, er det uansett livsviktig for beboerne å ha andre muligheter til oppvarming og til muligheter for matlaging.

Generalforsamlingen vedtar at følgende alternative varmekilder til husholdningen vurderes: Gass: Komfyr, gass-peis, og gass oppvarming; Ved: Peis, peis-ovn, m/evnt. annen fyringsalternativer i peisen; Bensin/Diesel: Nødstrøm aggregater over kortere tidsrom.

### Forslag til vedtak:

Alternative varmekilder til husholdningen i Lysejordet borettslag skal vurderes.



**M) Valg av ny valgkomite.**

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Valg av styre og valgkomite er viktige anledninger for å øke mangfoldet i organisasjonen.

Valgkomiteens arbeid har stor betydning både for å få kontinuitet, fornyelse og mangfold i styret.

Da tidligere medlemmer av valgkomiteen fratradte sist vår, er det ønskelig at det velges en ny valgkomite under årets generalforsamling.

Styret kan informere via Vibbo at kandidater kan melde sin interesse innen samme frist som for kandidater til styret, 28. april 2023.

**Forslag til vedtak:**

Det velges 2-3 medlemmer til ny valgkomité.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Anne Elvigen Evandt

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anne Elvigen Evandt

Jeanette Alvestad

Unni Skjelnes

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anders Rosness Dahle

Mona Elisabeth Gladhus

Helene Lind Hopstock

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jan-Robert Søderstrøm

2.

3.

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

1.

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

1.

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Unni Skjelnes



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid 2022

#### 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 en avtale med ISS Eiendom. Det er vaktmester hos oss mandager og torsdager. I tillegg vil ISS Eiendom foreta all nødvendig plenklipping, brøyting, strøing, feiing m.m. når det er behov.

#### Serviceavtaler

Styret har avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse, med NOHA om vedlikehold av brannslukningsapparatene i garasjen, og kontroll slokkeapparatene hvert 5. år i leilighetene. I tillegg har vi en serviceavtale vedrørende kjøreport i garasjen med Came Norge AS. Avd: Asker og Bærum, serviceavtale med OneCo om elektro og nødlys, serviceavtale med Bryhn elektro på ventilasjonsanlegg og avtale med Niwi Miljøtiltak AS om renhold av avfallsbeholdere.

#### Vekttertjeneste

Borettslaget har avtale med Toma Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vekttertjenesten kontaktes på 22 20 70 00.

#### Renovasjon og kildesortering

Rutinene for kildesorteringen er som følger; • Plastemballasje legges i de lilla posene og matavfall i de grønne. Det som er igjen av restavfall skal legges i vanlige handleposer. Posene knyttes så med dobbel knute, og alle posene kastes i samme beholder. Lilla og grønne poser kan man få gratis hos Rema 1000. • Alt av papir og papp skal legges i borettslagets egne papirbrønner ved inngangen til garasjen. Papir skal ikke kastes i søppelbodene. • Det finnes også egne beholdere for levering av lysstoffrør og lypærer hos Rema 1000. Alt annet avfall må leveres på Smestad Gjenbruksstasjon.

#### Elbillading

Lysejordet Borettslag har en avtale med EVBox om å levere og drifte en ladetjeneste med lastbalansering. Det er også etablert en basis infrastruktur, og løsningen balansere kapasiteten mellom de som lader. I prinsipp har alle nå tilgang til å lade elbil på egen biloppstillingsplass. Informasjon om elbillading finnes under Tema på borettslagets informasjonskanal Vibbo. Bestilling ved henvendelse til styret på epost:

[lysejordet@styrerommet.no](mailto:lysejordet@styrerommet.no)

#### Trafikk og parkering

Det er satt opp diverse bommer i borettslaget. Bommene er et tiltak for å begrense unødig biltrafikk på gangveiene og for å sikre tryggheten for barn og andre gående som ferdes i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere inne i borettslaget, og dette gjelder også når andelseiere har rekvirert ulike håndverkere – disse kan kjøre inn verktøy og materialer, men skal parkere utenfor borettslaget. Det er besøksplasser utenfor innkjøring til garasjeanlegget (kun korttidsparkering 24 timer), og langs nedkjøringen fra Vækerøveien (kort- og langtidsparkering for andelseiere og besøkende). Borettslaget har digital løsning



med registrering av andelseieres biler, samt at besøkende registrerer sine biler digitalt når de kommer på besøk.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS (tidligere Økonomiske Løsninger AS) om renhold av fellesarealene.

## Nøkler/skilt Nøkler/port-åpnere

Nøkler til garasjen og til inngangsdør i blokkene fås kjøpt ved henvendelse til styret. Garasjeporten kan også åpnes ved bruk av app PalGate.

## Navneskilt til postkasser

Vi har nye postkassestativer til rekkehusene, og for å få et enhetlig inntrykk, er det viktig at alle navneskilt på postkasse er av samme standard type.

Postkasser til rekkehusene - Postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagsservice ved epostadresse [post@borettslagsservice.no](mailto:post@borettslagsservice.no)

Postkasser til blokkene - Mister Minit på Røa Senter har standard skilttype for postkassene. Tlf. 22 73 22 72 og epost [roa@misterminit.no](mailto:roa@misterminit.no)

## Vaskeri

Fellesvaskeriet er i underetasjene i terrasseblokkene, Vækerøveien 118,126 og 130. Hvert fellesvaskeri inneholder 2 vaskemaskiner og tørkerom. Til vaskemaskinene må det deponeres et kort til kr 100,-, som kan fylles på med ønsket beløp hos vaktmesteren. Regler for vaskerutinene er inntatt i Husordensreglene.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. 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](mailto:forsikring@obos.no). Skade i leiligheten må meldes inn til styret og til Obos uten unødig opphold. 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. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannslukningsapparatene er skiftet ut og rekkehusleilighetene har fått et ett ekstra og har to stk.

**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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett** Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**TV- og bredbåndstjenester**

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 Telenor sin nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no). Avtale med Telenor for TV og bredbånd ble i September 2021 forlenget med tre nye år. I ny avtale har standard hastighet på bredbånd blitt økt fra 20 MB/sek til 100 MB/sek.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. 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](mailto: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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| 2023                | Utskiftning av brannslukningsapparater                         | Rekkehusleilighetene har fått ett ekstra og har to stk.  |
| 2022                | Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene | Arbeidet inkluderer fjerning av eternitttak og formodes ferdigstilt 2024   |
| 2022                | Installering av ny kjøreport i garasjen                        | Garasjen kan åpnes med portåpner eller ved app Palgate.  |
| 2017                | Utskiftning av slokkeapparater                                 | Utskiftning av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).   |
| 2017                | Diverse  | Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigerer av fall til sluk. Utskiftning av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. Utskiftning av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskiftning av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt). Diverse utskifting av kledning. |
| 2016                | Diverse  | Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene. Fjerning av stein på diverse tak rekkehus. Maling av murvegger kjeller-/garasjeetasjen blokkene. Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerder.   |
| 2015<br>2015 - 2017 | Utskiftning sikringsskap<br>Utskiftning av gavlvegger          | 2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken.<br>2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.<br>2017: Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.   |
| 2015                | Diverse  | Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og   |



|             |                                 |  |
|-------------|---------------------------------|--|
|             |                                 | verksted. Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene. Maling av utvendige garasjevegger. Rehabilitering av 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av terrassekasser mellom blokkene. Fjerning av stein tak rekkehus Vv 120 U og 132 E. Utskifting av tak/nye nedløp trappeløp 9 knottleiligheter. Nytt gjerde v/ Vv132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røykluker i blokkene. |
| 2014        | Diverse                         | Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing og skifte av sand lekeplasser. Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjelegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.                                 |
| 2013        | Nye inngangspartier i blokker   | Rehabilitering gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjelegget.   |
| 2012        | Utskifting av dører og vinduer. | Utskifting av avtrekksvifter i garasjelegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon.  |
| 2011 - 2011 | Takarbeider                     | Drenering Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering.   |



|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 2010 - 2010 | Diverse  | Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassene                       |
| 2009 - 2009 | Drenering, asfaltering mm                          | Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin.  |
| 2008 - 2008 | Varmtvannsberedere og stoppekraner mm              | Fullført utskifting av røropplegg og varmtvannsberedere i blokkene samt omlegging av stoppekraner. Diverse takarbeid og dreneringsarbeid                            |
| 2007        | utskifting av rør og varmtvannsberedere            | utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene, det ble også påbegynt arbeid med omlegging av stoppekraner fra bodene i blokkene og til midtgangen i kjelleren. |
| 2006        | Innkjøp av ny traktor                              | Utskifting av sand i alle sandkasser, rengjøring av ventilasjonsanlegg og montert fartsdumper i garasjen  |
| 2005        | Styret har utarbeidet en ti års vedlikeholdsplan   |   |
| 2004        | Ferdigstilt omtrekking av samtlige tak på rekkehus | Omtrekking av samtlige tak på rekkehus og blokker startet i 1999 og ble ferdigstilt i 2004.   |
| 2001        | Etterarbeider i form av maling av et tredje strøk  | Utført etterarbeider i form av maling av et tredje strøk på utsatte områder og utskifting av noe panel.   |
| 2000 - 2002 | Asfaltert nedkjørsel og stikkveier                 | Nedkjørselen og flere av stikkveiene asfaltert.   |
| 1999 - 2001 | Garasjetakene mellom blokkene er omtekket          | Garasjetakene mellom blokkene er omtekket og rehabilitert   |
| 1997 - 2000 | Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket         | Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket med omlegging av nedløp i årene  |
| 1997 - 1998 | Fasadene ble oppusset                              |   |
| 1992 - 1993 | Utbedret betongskader                              | Samtlige yttervegger og fasader fikk utbedret betongskader. Gavlene i bygningene ble tilleggsisolert og fasadene pusset og malt.                                    |



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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