



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 301 644
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Lysehagan Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 501 728	1 789 664
Sum inntekter		2 501 728	1 789 664
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		10 828 416	1 695 687
Sum kostnader		10 908 286	1 772 757
Driftsresultat		-8 406 558	16 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	131
Sum finansinntekter		6	131
Annen finanskostnad		169 173	140 303
Sum finanskostnader		169 173	140 303
Netto finans		-169 167	-140 172
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 575 725	-123 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 575 725	-123 265
Årsresultat		-8 575 725	-123 265
Totalresultat		-8 575 725	-123 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 575 725	-123 265
Sum overføringer og disponeringer		-8 575 725	-123 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 680 159	8 680 159
Sum varige driftsmidler		8 680 159	8 680 159
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 680 159	8 680 159
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		63 749	60 571
Sum fordringer		63 784	60 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 039 688	432 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 039 688	432 175
Sum omløpsmidler		2 103 472	492 746
SUM EIENDELER		10 783 631	9 172 905

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 557 576
Udekket tap		6 018 148	
Sum opptjent egenkapital		-6 018 148	2 557 576
Sum egenkapital		-6 013 948	2 561 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 186 522	6 109 120
Øvrig langsiktig gjeld		478 800	478 800
Sum annen langsiktig gjeld		16 665 322	6 587 920
Sum langsiktig gjeld		16 665 322	6 587 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 685	650
Leverandørgjeld		130 572	20 271
Annen kortsiktig gjeld			2 288
Sum kortsiktig gjeld		132 257	23 209
Sum gjeld		16 797 579	6 611 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 783 631	9 172 905



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234760

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 301 644
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Lysehagan Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 501 728	1 789 664
Sum inntekter		2 501 728	1 789 664
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		10 828 416	1 695 687
Sum kostnader		10 908 286	1 772 757
Driftsresultat		-8 406 558	16 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	6	131
Sum finansinntekter		6	131
Annen finanskostnad		169 173	140 303
Sum finanskostnader		169 173	140 303
Netto finans		-169 167	-140 172
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 575 725	-123 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 575 725	-123 265
Årsresultat		-8 575 725	-123 265
Totalresultat		-8 575 725	-123 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 575 725	-123 265
Sum overføringer og disponeringer		-8 575 725	-123 265



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 680 159	8 680 159
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 680 159	8 680 159
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		63 749	60 571
Sum fordringer		63 784	60 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 039 688	432 175
Sum omløpsmidler		2 103 472	492 746
SUM EIENDELER		10 783 631	9 172 905
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		2 557 576
Udekket tap	6 018 148	
Sum opptjent egenkapital	-6 018 148	2 557 576
Sum egenkapital	-6 013 948	2 561 776
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 186 522	6 109 120
Øvrig langsiktig gjeld	478 800	478 800
Sum annen langsiktig gjeld	16 665 322	6 587 920
Sum langsiktig gjeld	16 665 322	6 587 920
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 685	650
Leverandørgjeld	130 572	20 271
Annen kortsiktig gjeld		2 288
Sum kortsiktig gjeld	132 257	23 209
Sum gjeld	16 797 579	6 611 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 783 631	9 172 905



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lysehagan Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2022

Selskapsnummer: 129





Velkommen til årsmøte i Lysehagan Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/129>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring i "Husorden for Lysehagan Borettslag" - "Endring av tekst relatert til maling av fugler"
6. Endring i "Husorden for Lysehagan Borettslag" - "Snømåking av egen parkeringsplass"
7. Endring i "Vedtekter for Lysehagan Borettslag" - "Fastlimte fliser på balkonger"
8. Endring i «Vedtekter for Lysehagan borettslag» - "Gulvdekke på balkong legges på eget ansvar"
9. Blomstereng videreføres, med en "blomster-komité"
10. Male trappeoppganger
11. Valg av farge til trappeoppgangen
12. Engasjere elektriker til å bytte taklamper i forbindelse med maling
13. Male tak under inngangsparti



14. Boning av trapper
15. Styret engasjerer elektriker til å bytte ut alle utelamper
16. Bytte ut kjeller vinduer
17. Plante furutre ved 67
18. Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av tillitsvalgte
20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lysehagan Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Randi Dalene Bjerke og Kaj Hafr er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 129 Lysehagan V3.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 5

Endring i "Husorden for Lysehagan Borettslag" - "Endring av tekst relatert til mating av fugler"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny Tekst: Det er ikke lov å mate fuglene på borettslagets område, dette gjelder både grøntareal og egne balkonger.

Erstattet tekst: Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Styrets innstilling

Fuglemat havner på bakken og tiltrekker seg skadedyr. Ved å forby fuglemating begrenser vi dette problemet.

Forslag til vedtak

Den gamle teksten erstattes med ny tekst

Sak 6

Endring i "Husorden for Lysehagan Borettslag" - "Snømåking av egen parkeringsplass"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt punkt i husordensreglene: "Andelseiere som disponerer fast parkeringsplass har ansvar for å rydde egen parkeringsplass for snø."



Avtalen som Lysehagan BRL har for snøbrøyting omfatter gangveier og den åpne delen av parkeringsplassen, ikke område tett inntil og mellom biler.

Forslag til vedtak

Nytt punkt legges til i husordensreglene

Sak 7

Endring i "Vedtekter for Lysehagan Borettslag" - "Fastlimte fliser på balkonger"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtektene: «Det er ikke lov å legge fastlimte fliser på balkongene»

I dokumentasjon fra Oslo Murmesterbedrift AS står det følgende om balkongdekket: «Det presiseres at dette belegget IKKE kan belegges med fliser, da det ikke tåler alkaliene i flislim. Resultatet kan bli at belegget går i oppløsning.»

Dersom forslaget ikke vedtas og andelseier velger å flislegge balkonggulvet må denne andelen bære de økonomiske konsekvensene av skader som kan oppstå.

Styrets innstilling

Se dokumentasjon fra Oslo murmester AS.

Forslag til vedtak

Nytt punkt legges til i vedtektene

Sak 8

Endring i «Vedtekter for Lysehagan borettslag» - "Gulvdekke på balkong legges på eget ansvar"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtektene: "Eventuelt eget gulvdekke på balkong som kan redusere klaring til toppen av rekkverk, legges på eget ansvar".

I henhold til byggeforskriftene skal avstand fra gulvet til toppen av balkongrekkverket være 90 cm. Dersom det legges terrassebord/platting på balkong vil denne avstanden være for liten. Styret fraskriver seg ansvaret for eventuelle uhell knyttet til dette.



Forslag til vedtak

Nytt punkt legges til i vedtektene

Sak 9

Blomstereng videreføres, med en "blomster-komité"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blomstereng videreføres, med en «blomstereng-komité».

Forutsetning:

- Komiteen må bestå av minimum to medlemmer
- Komiteen skal stå for alt stell av blomsterengen
- Komiteen besørger innkjøp av frøposer. Utlegg dekkes av Lysehagan BRL.
- Komiteen har adgang til å plante blomster, dette innebærer at det ikke er adgang til å plante buskvekster, trær, e.l.
- På høsten skal komiteen klippe blomsterengen helt ned, rake og fjerne dette fra plenen

Forslag til vedtak

Blomsterengen videreføres, med en "blomstereng-komité"

Sak 10

Male trappeoppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette kan gjøres på to måter;

- Dette gjøres på dugnad der beboer i hver trappeoppgang blir enig om tidsrom for å ta sin egen oppgang, styret står for innkjøp av maling
- Styret leier inn et firma for å male oppgangen



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Male trappeoppganger
- Mot Male trappeoppganger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Maling av trappeoppgang gjøres på dugnad
2. Maling av trappeoppgang gjøres av firma

Sak 11

Valg av farge til trappeoppgangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken forutsetter at sak 8 "Male trappeoppganger" blir vedtatt, og at trappeoppgangene skal males. Dersom sak 8 ikke blir vedtatt, vil denne saken automatisk settes til ikke vedtatt.

Det må også presiseres at det er det fargevalget som får flest stemmer som blir valgt. Dette er ikke en sak hvor alminnelig flertall 50% er gjeldende, kun et rent flertall. Eksempelvis vil forslag 1 bli valgt dersom det er 14 stemmer, og de andre forslagene har 13 stemmer.

Velg mellom en av disse fire fargene

Forslag til vedtak 1

Jotun 2024 Sense

Forslag til vedtak 2

Jotun 6378 Iconic

Forslag til vedtak 3

Jotun 8302 Laurbær

Forslag til vedtak 4

Jotun 4894 Ocean Air



Sak 12

Engasjere elektriker til å bytte taklamper i forbindelse med maling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken forutsetter at sak 8 "Male trappeoppganger" blir vedtatt, og at trappeoppgangene skal males. Dersom sak 8 ikke blir vedtatt, vil denne saken automatisk settes til ikke vedtatt.

Eventuelle nye lamper vil være mer energikønlomiske.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer elektriker til å bytte ut taklamper i trappeoppgangene

Sak 13

Male tak under inngangsparti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette kan gjøres på to måter;

- Dette gjøres på dugnad der beboer i hver trappeoppgang blir enig om tidsrom for å ta sitt eget tak under inngangsparti, styret står for innkjøp av maling

- Styret leier inn et firma for å male oppgangen

Priser er ikke innhentet pt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Male tak under inngangsparti
- Mot Male tak under inngangsparti

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Maling av tak under inngangsparti gjøres på dugnad
2. Maling av tak under inngangsparti gjøres av firma



Sak 14

Boning av trapper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Priser er ikke innhentet pt.

Forslag til vedtak

Boning av trapper vedtas

Sak 15

Styret engasjerer elektriker til å bytte ut alle utelamper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Priser er ikke innhentet pt.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer elektriker til å bytte ut alle utelamper

Sak 16

Bytte ut kjeller vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjellervinduene ble ikke skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Etter innspill fra beboere settes derfor dette opp som et forslag.

Priser er ikke innhentet pt.

Forslag til vedtak

Bytte ut kjellervinduer



Sak 17

Plante furutre ved 67

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er et benkeforslag som kom i forbindelse med beboermøtet avholdt 30. mars

Forutsetninger:

Borettslagets stemmer er rådgivende for styret.

Hvis **ja** til forslaget må følgende utredes før eventuell gjennomføring.

- Eksakt plassering av treet.
- Kostnader på fresing av røtter, grunnarbeid, planting.
- Få faglig vurdering på at furutre og røtter ikke kan forårsake skade på bygning.
- Andelseiere i 67 og de tre nærmeste i 69 må gi skriftlig aksept, da en furu vil påvirke disse andeler spesielt.

Forslag til vedtak

Det plantes furutre utenfor 67

Sak 18

Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Det tilføyes tekst som et eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

Forslag til vedtak

Nytt punkt legges til i vedtektene



Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jompe Dehs-Thomas

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martine Skjærve
- Randi Dalene Bjerke

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jompe Dehs-Thomas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mathias Johannessen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Morten Solhaug	Lysehagan 69
Styremedlem	Kjetil Lim Iversen	Lysehagan 65
Styremedlem	Matias Johannessen	Lysehagan 65
Styremedlem	Trine Mossing Welo	Lysehagan 75
Varamedlem	Randi Dalene Bjerke	Lysehagan 71
Varamedlem	Kaj Hafr	Lysehagan 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Morten Solhaug Lysehagan 69

Varadelegert

Matias Johannessen Lysehagan 65

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Lysehagan Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Lysehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948301644, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Lysehagan 63-75

Gårds- og bruksnummer:

10 753

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1959.

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.

Lysehagan Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 501 728.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo Kommune og Husbanken.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 908 286.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av fasade.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 575 725 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 971 215 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 15,2%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

Lån

Lysehagan Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.

Lånene har en flytende rentesats på

2,15 % flytende rente pr. februar 2022 og har en gjenstående løpetid på 16, 1 og 25 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lysehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Lysehagan Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	469 537	294 090	469 537	1 971 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 575 725	-123 265	-4 207 515	644 820
Tillegg for nye langsiktige lån	15 10 700 000	6 250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -622 598	-5 951 288	-279 000	-667 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 501 677	175 447	-4 486 515	-22 180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 971 215	469 537	-4 016 978	1 949 035
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 103 472	492 746		
Kortsiktig gjeld	-132 257	-23 209		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 971 215	469 537		



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 193 136	1 789 664	1 876 000	2 434 000
Innbetalinger		37 500	0	0	0
Andre inntekter	3	271 092	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 501 728	1 789 664	1 876 000	2 434 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 070	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 670	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-78 050	-76 150	-76 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-523 022	-91 348	-10 000	-10 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-9 215 767	-566 558	-4 750 000	-300 000
Forsikringer		-124 939	-116 433	-121 635	-127 000
Kommunale avgifter	9	-309 575	-293 176	-294 700	-303 000
Energi/fyring		-27 906	-14 876	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 142	-215 039	-227 780	-227 780
Andre driftskostnader	10	-304 945	-309 331	-276 000	-309 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 908 286	-1 772 757	-5 886 515	-1 483 180
DRIFTSRESULTAT		-8 406 558	16 907	-4 010 515	950 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6	131	0	0
Finanskostnader	12	-169 173	-140 303	-197 000	-306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 167	-140 172	-197 000	-306 000
ÅRSRESULTAT		-8 575 725	-123 265	-4 207 515	644 820
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 557 577	-123 265		
Udekket tap		-6 018 148	0		



LYSEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
SUM ANLEGGSMIDLER		8 680 159	8 680 159
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 749	60 571
Driftskonto OBOS-banken		2 036 845	429 339
Sparekonto OBOS-banken		2 842	2 836
SUM OMLØPSMIDLER		2 103 472	492 746
SUM EIENDELER		10 783 631	9 172 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		0	2 557 576
Udekket tap	14	-6 018 148	0
SUM EGENKAPITAL		-6 013 948	2 561 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 186 522	6 109 120
Borettsinnskudd	16	478 800	478 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 665 322	6 587 920

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	130 572	20 271
Påløpte renter	1 685	650
Annen kortsiktig gjeld	0	2 288
SUM KORTSIKTIG GJELD	132 257	23 209

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **10 783 631** **9 172 905**

Pantstillelse	17	17 177 400	6 717 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2022
Styret i Lysehagan Borettslag

Jan Morten Solhaug /s/

Kjetil Lim Iversen /s/

Matias Johannessen /s/

Trine Mossing Welø /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 105 936
Strøm elbil	83 600
Kapitalutgifter	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 193 136

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ny panel på balkong	99 342
El-bil	33 000
Husbanken (tilskudd)	58 750
Oslo kommune (tilskudd)	80 000
SUM ANDRE INNETEKTER	271 092

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-504 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 600
Arkitekt	-10 547
SUM KONSULENTHONORAR	-523 022

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Murmesterbedrift AS	-8 673 413
TT-Teknikk AS	-394 802
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 068 215
Drift/vedlikehold bygninger	-47 216
Drift/vedlikehold VVS	-5 455
Drift/vedlikehold elektro	-12 485
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 285
Kostnader dugnader	-1 017
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 215 767

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 760
Vann- og avløpsavgift	-193 665
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-105 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-309 575

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 195
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 199
Driftsmateriell	-9 022
Lyspærer og sikringer	-1 953
Vaktmestertjenester	-84 626
Renhold ved firmaer	-76 802
Snørydding	-41 832
Gressklipping	-63 578
Trykksaker	-1 454
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 505
Velferdskostnader	-196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 945

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
SUM FINANSINTEKTER	6

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 549
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 906
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 718
SUM FINANSKOSTNADER	-169 173

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	2 284 600
Tilgang 1994	5 906 500
SUM BYGNINGER	8 191 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.10/bnr.753

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	137 498	
Nedbetalt i år	280 722	
		-5 481 780

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-350 000	
Nedbetalt tidligere	3 382	
Nedbetalt i år	257 274	
		-89 344

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 010 000	
Opprinnelig 2021	-5 690 000	
Nedbetalt i år	84 602	
		-10 615 398

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 186 522**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig **-478 800**

SUM BORETTSINNSKUDD **-478 800**



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	16 186 522
TOTALT	16 665 322

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

Bygninger	8 191 100
Tomt	489 059
TOTALT	8 680 159



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021

- Avholdt 11-12 styremøter
- Oppfølging leverandører og leverandøravtaler.
- Inspeksjon og rydding av felles områder.
- Gjennomført HMS intern kontroll ihht OBOS veiledning.
- Renhold/pynting lekeplass.
- Renhold, lagring og vedlikehold av uteplass/hagemøbler.
- Rens av takrenner.
- Avfalls-container og dugnad på våren.
- Beskjæring og nedtaking av busker.
- Planting av hekk.
- Nye hageslage-tromler anskaffet og montert.
- Hageredskap anskaffet.
- Juletre-tenning.
- Diverse små-reparasjoner og oppfølging av henvendelser fra andelseiere.
- Kontroll av brannvarslere og brannslange hos andelseiere.
- Produsert informasjon på VIBBO beboer-portal og oppfølging av VIBBO henvendelser.
- Utskifting av navneskilt i calling anlegg.
- Skilting av elbil-parkeringsplass.
- Sommer arrangement.
- Gjennomført rehabilieringsprosjekt.
 - o Rens og stømpetrekking av bunnledning.
 - o Nye vinduer og balkongdører.
 - o Ny utvendig trekledning.
 - o Ny isolasjon og vindspærre.
 - o Nye takrenner.
 - o Maling av eksisterende balkongrekkverk.
 - o Sliping av balkongdekke og utbedring av betongskader.
 - o Nytt epoxy belegg på balkongdekket og maling på undersiden.
 - o Nye utgangsdører og låsekasser/låsesylindre.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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



Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Profesjonell Vaktmestertjeneste.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658609. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Skiftet vinduer og balkongdører	Type - Nordan
2021	Nye trefasader	Ny Glava isolasjon og vindsperre
2021	Utbedring av bunnledning	Rens og strømpetrekking
2021	Betongrehabilitering av balkong	Betong-rens/reparasjoner – nytt epoxy belegg
2021	Nye utgangsdører	Nye låser og nøkler
2020	Etablert el-bil lading.	
2015 - 2015	Rep. defekt kloakkrør i nr. 75	
2014 - 2014	Skifte av calling anlegg	
2009 - 2009	Oppgradering av kabel-tv-anlegget (Get)	Digital-tv, bredbånd, og mulighet for internettelefoni
2008 - 2009	Våtromsrehabilitering	Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad
2007 - 2007	Oppgradering av uteareal og lekeplass	
2006 - 2006	Større vedlikeholdsarbeid	Utvendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utvendig treverk.
2005 - 2005	Utvidelse av parkeringsareal i 2005	
2005 - 2005	Skifte av calling anlegg	
2004 - 2004	Tak	Omtrekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag
2003 - 2003	Utbedring av piper	
2001 - 2001	Elektrisitet	Nye hovedtavler, nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene



1999 - 1999	Kjellerdører og ringepanel	
1996 - 1996	Opprustning av lekeplass	
1994 - 1995	Oppusning av samtlige oppganger.	
1994 - 1995	Ny utebelysning	
1991 - 1992	Større rehabilitering.	Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering av langblokka (71/73/75), nye balkonger, opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein
1986 - 1986	Skiftet vinduer og balkongdører	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.22

Selskapsnummer: 129 **Selskapsnavn:** Lysehagan Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Randi Dalene Bjerke og Kaj Hafr er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

For

Mot

Sak 5 Endring i "Husorden for Lysehagan Borettslag" - "Endring av tekst relatert til mating av fugler"

Den gamle teksten erstattes med ny tekst

For

Mot

Sak 6 Endring i "Husorden for Lysehagan Borettslag" - "Snømåking av egen parkeringsplass"

Nytt punkt legges til i husordensreglene

For

Mot

Sak 7 Endring i "Vedtekter for Lysehagan Borettslag" - "Fastlimte fliser på balkonger"

Nytt punkt legges til i vedtektene

For

Mot

Sak 8 Endring i «Vedtekter for Lysehagan borettslag» - "Gulvdekke på balkong legges på eget ansvar"

Nytt punkt legges til i vedtektene

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Blomstereng videreføres, med en "blomster-komité"

Blomsterengen videreføres, med en "blomstereng-komité"

For

Mot

Sak 10 Male trappeoppganger

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For male trappeoppganger

Mot male trappeoppganger

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Maling av trappeoppgang gjøres på dugnad

Maling av trappeoppgang gjøres av firma

Sak 11 Valg av farge til trappeoppgangen

Hvilket forslag stemmer du for?

Jotun 2024 Sense

Jotun 6378 Iconic

Jotun 8302 Laurbær

Jotun 4894 Ocean Air

Sak 12 Engasjere elektriker til å bytte taklamper i forbindelse med maling

Styret engasjerer elektriker til å bytte ut taklamper i trappeoppgangene

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Male tak under inngangsparti

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For male tak under inngangsparti
- Mot male tak under inngangsparti

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Maling av tak under inngangsparti gjøres på dugnad
- Maling av tak under inngangsparti gjøres av firma

Sak 14 Boning av trapper

Boning av trapper vedtas

- For
- Mot

Sak 15 Styret engasjerer elektriker til å bytte ut alle utelamper

Styret engasjerer elektriker til å bytte ut alle utelamper

- For
- Mot

Sak 16 Bytte ut kjeller vinduer

Bytte ut kjellervinduer

- For
- Mot

Sak 17 Plante furutre ved 67

Det plantes furutre utenfor 67

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 18 Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Nytt punkt legges til i vedtektene

- For
 Mot

Sak 19 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Jompe Dehs-Thomas

Varamedlem (2 skal velges)

- Martine Skjærve
 Randi Dalene Bjerke

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Jompe Dehs-Thomas

Varadelegat (1 skal velges)

- Mathias Johannessen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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