



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 289 314	10 839 437
Sum inntekter		10 289 314	10 839 437
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		111 346	92 854
Annen driftskostnad		9 618 971	10 008 167
Sum kostnader		9 981 337	10 352 040
Driftsresultat		307 977	487 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 582	135 028
Sum finansinntekter		124 582	135 028
Annen finanskostnad		252 166	317 554
Sum finanskostnader		252 166	317 554
Netto finans		-127 584	-182 526
Ordinært resultat før skattekostnad		180 393	304 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 393	304 871
Årsresultat		180 393	304 871
Totalresultat		180 393	304 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 393	304 871
Sum overføringer og disponeringer		180 393	304 871



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		53 311 753	53 311 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		890 712	969 141
Sum varige driftsmidler		54 202 465	54 280 894
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		122 512	122 512
Sum finansielle anleggsmidler		122 512	122 512
Sum anleggsmidler		54 324 977	54 403 406
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 198	10 866
Andre fordringer		31 190	34 931
Sum fordringer		29 992	45 797
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 813 853	3 999 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 813 853	3 999 685
Sum omløpsmidler		3 843 845	4 045 482
SUM EIENDELER		58 168 822	58 448 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 105 113	27 924 720
Sum opptjent egenkapital		28 105 113	27 924 720
Sum egenkapital		28 127 913	27 947 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 449 971	14 055 193
Øvrig langsiktig gjeld		16 144 200	16 144 200
Sum annen langsiktig gjeld		29 594 171	30 199 393
Sum langsiktig gjeld		29 594 171	30 199 393
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		287 842	301 975
Annen kortsiktig gjeld		158 896	
Sum kortsiktig gjeld		446 738	301 975
Sum gjeld		30 040 909	30 501 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 168 822	58 448 888



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489726

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 097
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYSEJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 289 314	10 839 437
Sum inntekter		10 289 314	10 839 437
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		111 346	92 854
Annen driftskostnad		9 618 971	10 008 167
Sum kostnader		9 981 337	10 352 040
Driftsresultat		307 977	487 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 582	135 028
Sum finansinntekter		124 582	135 028
Annen finanskostnad		252 166	317 554
Sum finanskostnader		252 166	317 554
Netto finans		-127 584	-182 526
Ordinært resultat før skattekostnad		180 393	304 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 393	304 871
Årsresultat		180 393	304 871
Totalresultat		180 393	304 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 393	304 871
Sum overføringer og disponeringer		180 393	304 871



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET 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 53 311 753 53 311 753

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

890 712 969 141

Sum varige driftsmidler 54 202 465 54 280 894

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 122 512 122 512

Sum finansielle anleggsmidler 122 512 122 512

Sum anleggsmidler 54 324 977 54 403 406

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer -1 198 10 866

Andre fordringer 31 190 34 931

Sum fordringer 29 992 45 797

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 813 853 3 999 685

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 813 853 3 999 685

Sum omløpsmidler 3 843 845 4 045 482

SUM EIENDELER 58 168 822 58 448 888

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital	22 800	22 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 105 113	27 924 720
Sum opptjent egenkapital	28 105 113	27 924 720
Sum egenkapital	28 127 913	27 947 520
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 449 971	14 055 193
Øvrig langsiktig gjeld	16 144 200	16 144 200
Sum annen langsiktig gjeld	29 594 171	30 199 393
Sum langsiktig gjeld	29 594 171	30 199 393
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	287 842	301 975
Annen kortsiktig gjeld	158 896	
Sum kortsiktig gjeld	446 738	301 975
Sum gjeld	30 040 909	30 501 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 168 822	58 448 888



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET 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

Lysejordet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 13. juni 2022

Selskapsnummer: 461





Velkommen til årsmøte i Lysejordet 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 7. juni kl. 18:00 og lukker 13. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/461>

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.

Levering av analog stemmeseddel

Analoge stemmesedler kan legges i styreleder Anne Elvigen Evandts postkasse.

Adresse: Vækerøveien 132 C, 0383 Oslo

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Installering av varmpumper i rekkehusene.
6. Søknad om utvidelse av veranda i rekkehus
7. Endring av farge på bygningsmassen
8. Fjerning av bommer på øvre vei - Vækerøveien 118 til 130.
9. Endring av bomløsning i borettslaget
10. Ny bom ved inngangen til stikkveien mellom øvre og nedre vei
11. Retningslinjer for bruk av trampoliner i borettslaget
12. Endring av husordensreglene § 4



13. Endring av husordensreglenes § 7
14. Endring av husordensreglenes § 8
15. Endring av husordensreglenes § 9
16. Endring av husordensreglenes § 12
17. Endring av husordensreglenes § 13
18. Endring av husordensreglenes § 14
19. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
20. Vedtektsendring - antall medlemmer i styret
21. Valg av tillitsvalgte
22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lysejordet 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

Tone Braathen og Lars Steinar Martinsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 5

Installering av varmepumper i rekkehusene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser vedrørende installasjon av varmepumper i rekkehusleilighetene.

Styret innstiller på godkjenning av varmepumpe i rekkehusleilighetene. Det forutsettes at styret utarbeider retningslinjer for type og installering av varmepumpe med hensyn til plassering av vifte og produsert støy. Beboer må selv stå for alle kostnader med hensyn på installering og vedlikehold av varmepumpen.

På grunn av økte strømpriser er det nødvendig med mer fleksibel, effektiv og kostnadsreducerende oppvarming av rekkehusleilighetene. Et alternativ til dette er mulighet for installering av varmepumpe.

Forslag til vedtak

Generalforsamling for Lysejordet borettslag godkjenner at rekkehusleilighetene får anledning til å installere varmepumpe under forutsetning av at Styret i borettslaget utarbeider retningslinjer for installasjonen og typer varmepumper som skal brukes

Sak 6

Søknad om utvidelse av veranda i rekkehus

Forslag fremmet av:

Marianne og Trond Gunnarson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har sendt inn følgende søknad om utvidelse fra balkong til veranda:

Forundersøkelser:

- Utvidelse/påbygg inntil 15 m², er fritatt byggesøknad til Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune, men må meldes når ferdigstilt.

- Balkongene på rekkehuset vårt er i dag på 4,2 * 1,7 m = 7,14 m².

Utvidelse til 4,2 * 3,0 m blir 12,6 m²

- Utnyttelsesgraden for tomtearealet er på maks 43% av 32800. BYA (pr juni 2020):
13755,4/32800 = 0,419. Dvs. 41,9% som er godt under maksgrensen

- Avstand til grense er over 4 meter

Konklusjon / søknad:

Det er ikke noe i gjeldende reguleringer som motgår vårt ønske om å utvide fra balkong til veranda, verken ift utnyttelsesgrad eller andre bestemmelser. Avklaringer mtp kriteriene er avklart og bekreftet av Plan- og bygg Oslo Kommune.

Vi søker herved om å få utvide vår balkong til veranda, innenfor rammene vist til over. Vi ønsker utseendemessig at den bygges som på bildet med frostet glass i forkant (se vedlegg 2), men om dette ikke godkjennes er tilsvarende utseende som i Elvefaret Borettslag alternativ løsning (se vedlegg 1). Vi har forståelse for at dette valget vil være førende for andre som ønsker å gjøre det samme.

Styrets innstilling

Styret ser behovet for større veranda på siden som vender mot vest. Det vises til at verandaene på denne type rekkehus er små.

Søknaden fra forlagsstiller gjelder utvidelse av egen veranda. Forslagsstiller henviser til egen undersøkelse vedrørende utvidelse av denne type veranda, hvor det ikke er noe i gjeldende regulering som er til hinder for utvidelse.



Styret mener at en eventuell godkjenning av Gunnarsson's søknad om utvidelse av veranda i denne type rekkehusleilighet, vil måtte gi flere enn en andelseier mulighet for samme type utvidelse.

En utvidelse av denne type veranda er fasadeendring. Ved denne type fasadeendring, ønsker styret en helhetlig utforming på bygningsmassen. En eventuell godkjenning vil være under forutsetning av at Styret i borettslaget, før søknad til Plan- og Bygningsetaten, utarbeider retningslinjer for hvilke rekkehusleiligheter som kan inkluderes i tiltaket og utførelse.

Styret innstiller derfor på godkjenne at flere enn en andelseier i rekkehus med små verandaer som vender mot vest, får tillatelse til å utvide denne. En ytterligere forutsetning er at de andelseiere dette gjelder samlet og selv utarbeider en søknad som sendes Plan- og Bygningsetaten om tillatelse til utvidelse av verandaen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om at andelseiere i rekkehus med liten veranda, får anledning til å utvide denne. Godkjennelsen er under forutsetning om at styret utarbeider retningslinjer for hvilke rekkehusleiligheter dette gjelder, samt at andelseiere selv utarbeider søknad til Plan- og bygningsetaten. Andelseierne må selv stå for kostnaden ved utvidelse og vedlikehold av den utvidede verandaen.

Sak 7

Endring av farge på bygningsmassen

Forslag fremmet av:

Marianne og Trond Gunnarson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi tror ved å endre fra rødt til grått eller brunt ville løftet inntrykket betraktelig, og gitt hele borettslaget et mye mer moderne og tidsriktig uttrykk. Vi ser selvsagt at dette ville være et tiltak som ville tatt tid å gjennomføre.

Styrets innstilling

Forslagsstiller ønsker å endre farge på bygningsmassen fra rødt til brunt eller grått for å gi borettslaget et mer moderne og tidsriktig uttrykk.



Styret understreker at å endre farge er et omfattende tiltak og økonomisk krevende. Den økonomiske belastningen ved fargeendring må ikke kreve vesentlig økning av fellesutgiftene.

Store og større vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver for å ivareta bygningsmassen må ha prioritet foran en eventuell fargeendring.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget. Saken kan vurderes på nytt når borettslaget skal pusses opp ved utvendig maling.

Styret

Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten for å endre fargen på bygningsmassen på sikt.

Vedlegg

2. Forslag ny farge.pdf

Sak 8

Fjerning av bommer på øvre vei - Vækerøveien 118 til 130.

Forslag fremmet av:

Ola Swärd

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Avstemming:

Saken har to forslag til vedtak. Det må først avgis en stemme for eller mot fjerning av bommer på øvre vei. Dersom du stemmer for, skal det stemmes for forslagstillers forslag til vedtak eller Styrets motforslag.

Forslagsstillers beskrivelse:

Særlig har eldre og funksjonshemmede problemer med taxi til og fra egen dør, fordi Oslo taxi sine sjåførere anser Lysejordet som et problemområde av denne grunn. Mange sjåførere kvier seg både for henting og tilkjøring. (For egen del må 4 bommer passeres pluss den første, som bør bli stående som markering av overgang til gangvei).

Styrets innstilling



Det har kommet inn klage på antallet bommer på øvre og nedre gangvei. Bommene er satt opp for å hindre trafikk, spesielt med hensyn på barna.

Forslaget påpeker at antall bommer er et problem for eldre og funksjonshemmede hvor disse skal hentes og kjøres hjem. Oslo Taxi anser Lysejordet borettslag som et problemområde.

Forslagsstiller foreslår at bommen ved Rema 1000 blir stående og bommene etter Rema 1000 fjernes

Bommene er satt opp for å øke trafikksikkerheten ved å hindre biltrafikk. Styret ser at antall bommer har blitt til hinder for nødvendig framkommelighet med bil. Styret ønsker å balansere trafikksikkerhet med framkommelighet og vil innstille på en hybrid løsning, som en prøveordning. På øvre vei i borettslaget vil den innerste og ytterste bom bli stående, mens de andre låses i åpen stilling.

I tillegg og en forutsetning for godkjenning er at det legges ned humper som erstatning for de låste bommene.

a)

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

- For Fjerning av bommer på øvre vei - Vækerøveien 118 til 130.
- Mot Fjerning av bommer på øvre vei - Vækerøveien 118 til 130.

b)

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

1. Bommene fra Rema 1000 og inn fjernes.
2. Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om utprøving av delvis bomløsning med humper.



Sak 9

Endring av bomløsning i borettslaget

Forslag fremmet av:

Kirsti Dahl

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Avstemming:

Saken har to forslag til vedtak. Det må først avgis en stemme for eller mot endring av bomløsning i borettslaget. Dersom du stemmer for, skal det stemmes for forslagsstillers forslag til vedtak eller Styrets motforslag.

Forslagsstillers beskrivelse:

Jeg har bodd i borettslaget i snart to år, men jeg bekymrer meg for adkomsten til leilighetene. Problemet er de mange bommene på gangveiene.

Jeg forstår jo at hensikten med bommene er å skjerme beboere fra trafikk, spesielt barna. Men; bommene hindrer rask adkomst for brann- og sykebiler. Hvert sekund teller hvis en person blir akutt syk, eller hvis det skulle begynne å brenne i en leilighet.

Drosjer er også motvillige til å kjøre inn til leilighetene. Det tar lang tid å passere hver bom, og i tillegg er det unødvendig mange av dem. Slik det er i dag, føles det utrygt å bo på området dersom noe skulle skje. Spesielt for oss som bor langt inne i borettslaget.

Ingen av oss ønsker at biler skal kjøre fort på gangveiene, men dette kan reguleres på andre måter. Vi har uansett ingen gjennomkjøring i borettslaget, da det er en låst bom ved Lysejordet skole.

Styrets innstilling

Forslagsstiller foreslår å redusere antall bommer til en bom på henholdsvis øvre og nedre vei, og erstatte fjernede bommer med fartshumper, samt sette opp skilt med lav fartsgrense.

Bommene er satt opp for å øke trafikksikkerheten ved å hindre biltrafikk. Styret ser at antall bommer har blitt til hinder for nødvendig framkommelighet med bil.

Styret ønsker å balansere trafikksikkerhet med framkommelighet og vil innstille på en hybrid løsning, som en prøveordning. Styret innstiller på at første og siste bom på øvre



vei beholdes. Bommene mellom mellom første og siste bom låses i åpen stilling. Som erstatning for låste bommer legges det ned fartshumper. Fartsskilt settes opp ved første bom på begge veier.

a)

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

- For Endring av bomløsning i borettslaget
- Mot Endring av bomløsning i borettslaget

b)

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

1. Vi beholder bare den første bommen på hver gangvei, og at resterende fjernes og erstattes med fartsdumper, tilsvarende de i Møllefaret (Elvefaret brl). Samtidig settes det opp skilt med lav fartsgrense. Bommene som skal fjernes, kan alternativt låses i åpen stilling.

2. Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om utprøving av delvis bomløsning med humper, samt at det settes opp skilt med lav fartsgrense.

Sak 10

Ny bom ved inngangen til stikkveien mellom øvre og nedre vei

Forslag fremmet av:

Jorunn Annie Ringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. I dag var det på hengende håret igjen at jeg skulle blitt påkjørt av syklist. Vi bruker baksiden av huset og går en liten trapp rett uti gangvei. Her er store hekker og ingen sikt verken til høyre eller venstre. Plutselig har man en sykkel rett i siden....

Hjørnet på blokka, ved innkjøring til garasjen, er livsfarlig i disse dager. Sparke sykkel, el-sykkel og vanlig sykkel svitsjer rundt hjørnet, begge veier. Her må det settes opp en bom før ulykken er ute. Sånn at man må stoppe opp.

Styrets innstilling

Forslagsstiller foreslår ny bom ved inngangen til stikkveien mellom øvre og nedre vei, ved garasjeinngangen.



Syklister og el-sparesyklister svitsjer inn på og gjennom stikkveien fra begge kanter. Stikkveien er lite oversiktlig med store hekker som hindrer oversikt over gående på veien, og oversikt over kommende sykklister.

Styret ønsker å redusere antall bommer, men ser behovet for fartshindring ved inngangen til stikkveien.

Styret ønsker å balansere trafiksikkerhet for beboere med god framkommelighet for både gående og syklende. Også ved dette forslaget vil styret innstille på en hybrid løsning. Styret innstiller på at det settes opp en bom ved inngangen til stikkveien ved garasjeinngangen. I tillegg vil det legges ned fartshumper.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om ny bom ved inngangen til stikkveien ved garasjeinngangen, samt at det legges ned strategisk plasserte fartshumper.

Sak 11

Retningslinjer for bruk av trampoliner i borettslaget

Forslag fremmet av:

Heidi Tørstad Holmen og Helene Lindvåg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trampoliner er til glede for noen og forargelse for andre. Mens trampoline før var forbeholdt de få, er de nå blitt et vanlig skue på Lysejordet.

Ønske er at Borettslaget kan ta opp dette til diskusjon om det skal være lov med trampoline på platting/hage, siden vi bor så tett. Alle ønsker å ha muligheten til å benytte uteplassen sin. Det gjelder derfor å ta hensyn til naboene og prøve å få til en god dialog.

Samt bør det lages klare retningslinjer for eventuelt bruk av trampoline.

Styrets innstilling

Antall trampoliner i borettslaget har økt og trampolinebruk i hageparsellene kan forårsake en del støy.

Lysejordet borettslag er et boligområde både for barn og eldre. Trampoliner er et populært sted å leke for barn. Styret forstår enkeltes behov for at det blir enighet om retningslinjer for bruk i samarbeid med brukere og ikke-brukere av trampoline.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag godkjenner at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

Sak 12

Endring av husordensreglene § 4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene §§ 4 og 5 slås sammen og foreslås endret til følgende:

"Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 i alle borettslagets leiligheter.

Utgangsdørene i terrasseblokkene samt dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.

Bruk av vaskemaskiner og tørketromler i terrasseblokkseilighetene skal ikke benyttes før kl. 07:00 og skal opphøre senest kl. 22:00 på hverdager og kl. 16:00 på lørdager; på søndag fra kl.11:00 til kl. 18:00 og bør unngå å bruke vaskemaskiner på helligdager.

Banking og boring i vegger må ikke foretas mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal settes opp nabovarsler og utvises mest mulig hensyn ved oppussing og vedlikeholdsarbeider, som medfører langvarig banking, boring o.l. med merkbar støy.

Naboer skal varsles hvis man skal ha en sammenkomst som kan føre til mer støy enn ved alminnelig sammenkomster, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Nabovarsler tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker i avløpet."

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 4 endres til foreslått tekst.



Vedlegg

- 3. Husodensregler med endringer.pdf
- 4. Husordensregler uten endringer.pdf

Sak 13

Endring av husordensreglene § 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene § 7(jf. tidligere § 8). fellesrom og oppganger foreslås endret til følgende:

"Brannforskriftene skal følges.

Det er kun barnevogner som kan settes i rommet like innenfor utgangsdørene i terrasseblokkene.

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom, egne kjellerrom eller på egne verandaer/terrasser.

Disse brannforskriftene tillater ikke at det er henges ut (eget) tøy, plasseres sko på gulvet eller i stativer i utenfor eller i tilknytning til egen inngangsdør, samt oppbevarer annet personlig løsøre i oppgangene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, kjedesager og scootere eller lignende motoriserte redskaper i fellesrom eller egne kjellerboder.

Videre omfattes opphenging av bilder/plakater og utsetting av blomsterpotter av de samme forskriftene. Bilder og plakater kan kun henges opp om de blir fast forankret/skrudd fast til veggen og ikke kan utgjøre et snublehinder ved en brannrømning. Blomsterpotter kan således ikke settes ut i oppgangen.

Feilplasserte gjenstander kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten forutgående varsel.

Hvis og når et bilde eller plakat fjernes fra veggen skal skruer hull tettes og overmales.

Flytte- og hjulmerker, etter transport av møbler, sykler og barnevogne, samt annet som etterlater merker på veggene skal fjernes av den eller de som påfører dem.

Brannrør skal holdes lukket!



Det er ikke tillatt å sette opp branndørene mellom oppgangsseksjonene i terrasseblokkens underetasjer med gjenstander som hindrer dørene i å lukkes etter passering."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 7 endres til foreslått tekst.

Sak 14

Endring av husordensreglenes § 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes § 8(jf. tidligere § 9). Bruk av vaskeriene foreslås endret til følgende:

"Vaskeriene i terrasseblokkene Vækerøvn. 118-126-130 kan benyttes av alle leieboere

i borettslaget. Vasketid reserveres ved å skrive seg opp i kalenderboken som ligger i vaskerommet. Vaskekort kjøpes hos vaktmesteren.

Hver enkelt kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter etter reservert tidspunkt kan gjenværende vasketid benyttes av andre.

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til fredag mellom kl. 08.00 - 20.00, og på lørdager mellom kl. 08.00 - 16.00.

Vaskemaskinene er kun beregnet for alminnelige klesvask. Vaskeriene skal ikke brukes til vask av tyngre tekstiler som gulvtepper/filleryer, veggtepper, dyrebekledning, etc. Dette skader maskinene.

Hver enkelt bruker av vaskeriet plikter å tørke av vaskemaskinene etter bruk, samt å åpne dørene og alle lokk på vaskemaskinene.

Tørkerommene i vaskeriene er forbeholdt de som er satt opp med klesvask. Ut over det er rommene åpne for alle med et klestørkebehov, innenfor de brukstidene som gjelder for vaskeriene.

Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk."



Forslag til vedtak

Husordensreglens § 8 endres til foreslått tekst.

Sak 15

Endring av husordensreglens § 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglens § 9(jf. tidligere § 10). Sjøppel foreslås endret til følgende:

"Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger dette.

Papir og papp skal i egne papirbrønner ved innkjøring til garasjen; matavfall skal i grønn pose, plastavfall i lilla pose og restavfall i annen pose. Grønne og lilla poser fås gratis hos Rema 1000.

Glass og hermetikkbokser skal deponeres i containerne på grusplassen.

Farlig avfall og større (papp-)gjenstander skal ikke hensettes i søppelrommene eller ved papirbrønnene. Det skal fraktes til gjenbrugsstasjonene; enten til Smedstad Gjenbrugsstasjon eller bensinstasjonene på Røa eller Lilleaker for malingrester, løsemidler og tilsvarende kjemikalier.

Sjøppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst."

Forslag til vedtak

Husordensreglens § 9 endres til foreslått tekst.

Sak 16

Endring av husordensreglens § 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglens § 12(jf. tidligere §§ 12, 13 og 14). kjøring og parkering foreslås endret til følgende:

"På borettslagets område har alle motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring i garasjen skal skje i gangfart (maks < 15 km) til enhver tid. Enhver fører av sykkel,



el-sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos Østlandske Parkering AS (lysejordet@oparkering.no). Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registre inn til Østlandske Parkering AS gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer. Besøksregistrering: www.ostlandskeparkering.no for at gjestene skal unngå parkeringsgebyr.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketransport, TT-taxier (transport) og søppeltømmere bl.a. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 12 endres til foreslått tekst.

Sak 17

Endring av husordensreglenes § 13

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes § 13(jf. tidligere §§ 12, 13 og 14) Bruk av garasje foreslås endret til følgende:

"Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og ikke parkeres til hinder for passerende biler.

Bildekk og andre oppbevaringsverdige gjenstander må ikke lagres eller hensettes slik at det kan bli til hinder for garasjerenhold eller bli stjålet. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte bruker må selv sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Brannfarlig avfall som papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates på garasjeplassen. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen.

Enhver plikter å påse at uvedkommende ikke får eller har adgang til garasjen, for uten å påse at utgangsdøren er lukket etter passering.



Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 13 endres til foreslått tekst.

Sak 18

Endring av husordensreglenes § 14

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes § 14(jf. tidligere §§ 12, 13 og 14) Bruk av garasje foreslås endret til følgende:

"Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen.

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke hensettes på borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 14 endres til foreslått tekst.

Sak 19

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).



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

Forslag til vedtak

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 20

Vedtektsendring - antall medlemmer i styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Erfaringsmessig opplever styret det som vanskelig å rekruttere nok personer til styret. Styret foreslår derfor følgende endring i borettslagets vedtekter:

§ 8-1 (1) foreslås endret fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer."

til

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med to varamedlemmer."

Vedtektsendringen åpner for at det vil være tilstrekkelig med tre styremedlemmer (med leder) samtidig som det i kommende år vil være mulig å rekruttere 4 medlemmer slik det har vært i foregående år.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-1 (1) endres til: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer."



Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Elvigen Evandt

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Rosness Dahle
- Helene Lind Hopstock
- Mona Elisabeth Gladhus

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Robert Søderstrøm
- Therese Holm Thorvaldsen
- Tina Marie Røhr Trøa



Sak 22

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:

- Anne Elvigen Evandt

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Rosness Dahle



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Nestleder	Rein Sørnes Hansen	Vækerøveien 130 H
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	Vækerøveien 118 G
Varamedlem	Tina Marie Røhr Trøa	Vækerøveien 130 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Elvigen Evandt Vækerøveien 132 C

Varadelegert

Valgkomiteen

Lars-Steinar Martinsen Vækerøveien 126 G
Ann-Kristin Ruus Vækerøveien 118 D

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

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 med følgende adresse:

Vækerøveien 116-132

Gårds- og bruksnummer:
28 955 956

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 32 800 m².

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 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 289 314.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 981 337.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til strøm til fellesarealer og el beredere.

Resultat

Årets resultat på kr 180 393 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 3 397 107 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 620 000 til ordinært vedlikehold.

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 har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 134 455. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysejordet Borettslag.

Lån

Lysejordet Borettslag har lån i Eika. Lånet har en flytende rente på 2,2 %. Gjenstående løpetid er 18 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % for 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lysejordet 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lysejordet 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, 24. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 743 507	4 229 431	3 743 507	3 397 107
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	180 393	304 871	263 880	1 201 380
Tilbakeføring av avskrivning	16 111 346	92 854	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anl. middel	16 -1 583	-168 513	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	16 21 167	205 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -52 500	-351 026	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -605 222	-569 110	-604 000	-610 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-346 399	-485 924	-340 120	591 380
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 397 108	3 743 507	3 403 387	3 988 487
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 843 845	4 045 482		
Kortsiktig gjeld	-446 738	-301 975		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 397 107	3 743 507		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 102 768	10 100 832	10 101 000	10 103 000
Vaskeri	10	6 700	7 140	0	0
Salg anleggsmidler		0	168 513	0	0
Andre inntekter	3	179 846	562 952	43 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 289 314	10 839 437	10 144 000	10 103 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	16	-111 346	-92 854	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 670	-9 000	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-218 875	-213 540	-219 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-50 321	-27 954	-20 000	-15 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-3 136 082	-4 243 356	-3 620 000	-1 822 000
Forsikringer		-1 076 541	-951 040	-992 000	-1 160 000
Kommunale avgifter	9	-1 946 134	-1 903 289	-1 936 000	-1 997 000
Energi/fyring	11	-898 782	-416 099	-400 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 132 679	-1 055 151	-1 090 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	12	-1 103 289	-1 143 137	-1 041 000	-1 069 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 981 337	-10 352 040	-9 624 120	-8 644 620
DRIFTSRESULTAT		307 977	487 397	519 880	1 458 380
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	124 582	135 028	0	0
Finanskostnader	14	-252 166	-317 554	-256 000	-257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 584	-182 526	-256 000	-257 000
ÅRSRESULTAT		180 393	304 871	263 880	1 201 380
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		180 393	304 871		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	16	890 712	969 141
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		54 324 977	54 403 406
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 866
Forskuddsbetalte kostnader		20 539	19 388
Andre kortsiktige fordringer	18	9 453	15 543
Driftskonto OBOS-banken		2 216 000	1 456 273
Sparekonto OBOS-banken		1 597 853	2 543 412
SUM OMLØPSMIDLER		3 843 845	4 045 482
SUM EIENDELER		58 168 822	58 448 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		28 105 113	27 924 720
SUM EGENKAPITAL		28 127 913	27 947 520
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 449 971	14 055 193
Borettsinnskudd	20	16 144 200	16 144 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 594 171	30 199 393
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		287 842	301 975
Annen kortsiktig gjeld	21	158 896	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		446 738	301 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 168 822	58 448 888
Pantstillelse	22	57 488 400	41 344 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.03.2022
Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt /s/

Anders Rosness Dahle /s/

Mona Elisabeth Gladhus
/s/

Helene Lind Hopstock /s/

Rein Sørnes Hansen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 932 280
Eiendomsskatt	452 448
Trappevask	140 400
Leietillegg påbygg	26 488
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-452 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 102 768

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

Automatpenger	7 260
Lading av EL-bil	30 941
Erstatning Gjensidige	39 500
Fakturert Evbox	89 596
Salg av gressklipper	1 000
Nøkler	8 550
Leie Oppstillingsplass verksted	1 800
Leie av Påbygg	1 199
SUM ANDRE INNTEKTER	179 846

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 321
SUM KONSULENTHONORAR	-50 321

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

Hovedentreprenør, Hilmatis AS	-1 446 523
Hovedentreprenør Byggmester Sundberg AS	-618 151
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 064 673
Drift/vedlikehold bygninger	-371 357
Drift/vedlikehold VVS	-190 724
Drift/vedlikehold elektro	-39 944
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 329
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 102
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-64 194
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 571
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 136 082

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 441
Vann- og avløpsavgift	-1 172 060
Renovasjonsavgift	-771 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 946 134

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	6 700
SUM VASKERI	6 700

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-563 788
Strøm oljefyr el.bereder	-334 994
SUM ENERGI / FYRING	-898 782

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 933
Verktøy og redskaper	-1 779
Driftsmateriell	-4 983
Vaktmestertjenester	-338 714
Vakthold	-143 258
Renhold ved firmaer	-214 037
Snørydding	-213 854
Gressklipping	-102 766
Andre fremmede tjenester	-1 945
Kontor- og datarekvisita	-5 250
Trykksaker	-3 610
Andre kontorkostnader	-535
Porto	-3 376
Drivstoff biler, maskiner osv.	-370
Bank- og kortgebyr	-3 188
Velferdskostnader	-8 711
Tap v/avgang anleggsmidler	-1 583
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 103 289

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 441
Kundeutbytte fra Gjensidige	120 120
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINTEKTER	124 582

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-252 166
SUM FINANSKOSTNADER	-252 166

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	51 200 000
SUM BYGNINGER	51 200 000

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: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1			
Kostpris	243 125		
Avskrevet tidligere	-243 124		
			1
Gressklipper nr. 4			
Tilgang 2015	47 000		
Avgang 2021	-19 583		
Avskrevet tidligere	-26 242		
Avskrevet i år	-1 175		
			0
Innredning			
Kostpris	52 500		
	-2 500		
			50 000
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2015	70 675		
Avskrevet tidligere	-37 106		
Avskrevet i år	-7 068		
			26 501
Lekeapparat			
Tilgang 2020	330 651		
Avskrevet tidligere	-13 777		
Avskrevet i år	-33 065		
			283 809
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	655 000		
Tilgang 2020	20 375		
Avskrevet tidligere	-77 436		
Avskrevet i år	-67 538		
			530 402
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			890 713

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-111 346
--------------------------------	--	--	-----------------

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel lån Barnehage, Oslo kommune			122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER			122 512

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning Evbox			9 418
Regnskapskorrigerings			35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			9 453

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

	-25 200
Opprinnelig 2010	000
Nedbetalt tidligere	11 144 807
Nedbetalt i år	605 222
	-13 449 971
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 449 971

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979

-16 080 300

Øket 1998

-63 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-16 144 200****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avstening betalt faktura Hilmatis As

-20 563

Evbox krav

-1 233

Påløpte kostnader

-137 101

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-158 896****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	13 449 971
TOTALT	29 594 171

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

Bygninger	51 200 000
Tomt	2 111 753
TOTALT	53 311 753



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret ønsker god dialog med beboerne. Det kan kommuniseres med styret på vibbo.no/lysejordet, ved mail til lysejordet@styrerrommet.no eller å legge henvendelser i postkassen utenfor styrerommet. Styret har også informert berørte andelseiere i forbindelse med igangsetting av ulike vedlikeholdsarbeider.

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 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 med Crawford Norge om vedlikehold av kjøreport og brannporter i garasjeanlegget, serviceavtale elektro og nødlys, serviceavtale på ventilasjonsanlegg og avtale om renhold av avfallsbeholdere.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Norsk Vektertjeneste om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23067800.

Renovasjon og kildesortering

Rutinene for kildesorteringen er som følger;

- Plastemballasje legges i de blå posene og matavfall i de grønne. Det som er igjen av restavfall skal legges i vanlige handleposer. Posene knytes så med dobbel knute, og alle posene kastes i samme beholder. Blå 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 lyspærer 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. Mer info fås og eventuell bestilling ved henvendelse til styret på epost: lysejordet@styrommet.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 Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler/port-åpnere til garasjen kan fås kjøpt ved henvendelse til styret. Bestilling av navneskilt til ringeklokke ved calling-anlegget kan også gjøres hos styret.

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. 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.

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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000. eller besøke Telenor sin nettside 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021

2020

Rehabilitering av terrassekasser i rekkehus 118 G-H-F-G. 122 A-B-C-D. 126 D-E-FG-H-J-K-L-M-N-O. 130 A-B-C-D-E. 116 D-E-F-K-L. 120 E-F-G-H-P-Q-R-S-T-U-V. Reparasjon av diverse betongskader. Diverse reparasjonsarbeider terrasser blokkene. Utskifting av felt med kledning ved inngangspartier blokker, oppgang 118 A, B, 126 A og 130 G, H, samt noe reparasjonsarbeid. Rengjøring og remaling av gavlvegg ved garasjeinnkjøring. Rehabilitering av tak 128 C. Skifte kledning vegg 128 H. Oppgradering av 4 lekeplasser med oppussing av noe eksisterende utstyr og innkjøp av nytt utstyr. Ferdigstilling av utskifting av taklamper i fellesareal oppganger i terrasseblokkene (LED med bevegelsessensor). Utskifting av taklamper i garasjelegget (LED med bevegelsessensor). Diverse utbedringer beredere i terrasseblokk 126. Utskifting til nye låssylindere i garasjelegget. Etablering av nye fellesstativer postkasser for andelseiere i rekkehus (pålegg fra Posten). Rehabilitering av gavlvegg rekkehus 116 A. Rehabilitering av terrassekassekasser 116 A-B-C-G-H-J, 132 F-G-J-H-K-P-O-R samt reparasjon og pussing av diverse betongskader. Reparasjon av lekkasjer diverse terrasser. Utskifting av felt med kledning 2. og 3. etg vestvendte vegger hele øvre vei østside. Diverse utskifting av kledningsbord rundt om. Start utskifting av taklamper i fellesareal oppganger terrasseblokkene (LED og med

2019



2018		bevegelsessensor). Ny felles infrastruktur til elbil lading i garasjeanlegget. Vedlikeholds-spyling av alle avløp/nedløp terrasseblokker og rekkehus. Maling av alle rekkverk uteområdet og takkonstruksjoner mellom terrasseblokkene Rehabilitering av gavlvegger rekkehus 128- og 132 rekke. Rehabilitering av terrassekasser, 128-rekke, 132-rekke og deler av 120/124-rekke nærmest fotballbanen. Reparasjon og pussing av diverse murskader. Utskifting av beslag etasjeskiller diverse rekkehus. Utskifting av felt med kledning 2. og 3.etg vestvendte vegger nedre vei østside. Diverse utskifting av kledningsbord rundt om. Rens av ventilasjonskanaler i avtrekkssystem i terrasseblokkene. Ny steintrapp fra nedre vei til garasjeinnkjøring. Renhold av store gavlvegger. Utskifting av alle utelys lamper (til LED)
2017	Utskiftning av slokkeapparater	Utskifting 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 korrigerings av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskifting 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 2015 - 2017	Utskiftning sikringsskap Utskiftning av gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken.



2015	Diverse	2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 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 garasjeinngang. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene. Rehabilitering gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeinngang.
2013	Nye inngangspartier i blokker	

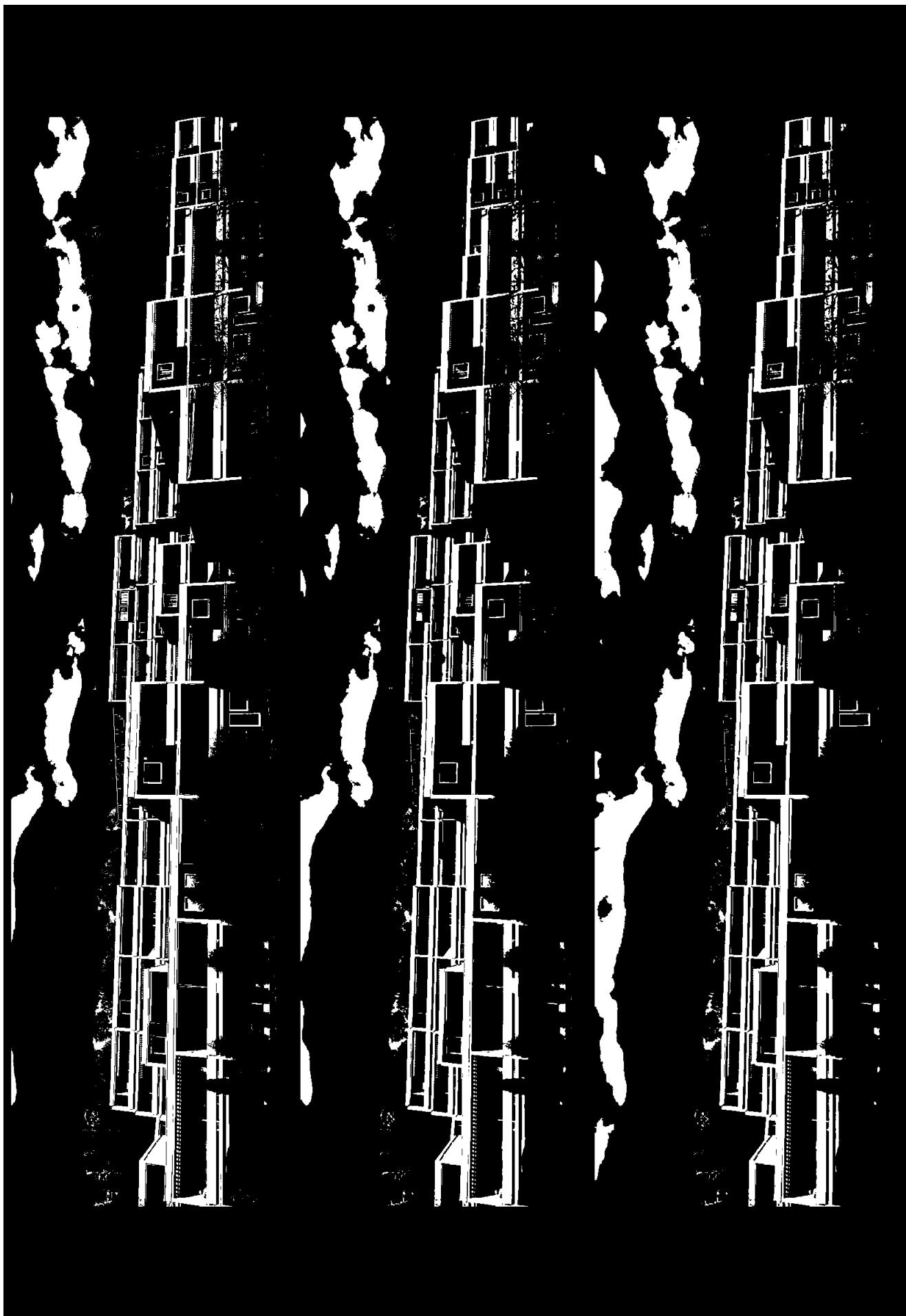


2012	Utskifting av dører og vinduer.	Utskifting av avtrekksvifter i garasjelegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011 - 2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av 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 1992 - 1993	Fasadene ble oppusset Utbedret betongskader	Samtlige yttervegger og fasader fikk utbedret betongskader. Gavlene i bygningene ble tilleggsisolert og fasadene pusset og malt.



Alle originalbildene er kun «fargelagt» i powerpoint. Dette vil ikke bli i nærheten av å se ut som fra et profesjonelt byrå, og gir derfor kun en indikasjon på hvordan et evt. fargebytte vil komme til å se ut.







HUSORDENSREGLER FOR LYSEJORDETBORETTSLAG.

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.1981

Endring av 05.06.97

Endring av 21.05.08

Endring av 08.05.12

Endring av 21.05.15

Endring av 13.06.22

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

Innledning

Borettslagets navn er LYSEJORDET BORETTSLAG. Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS), og er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at borettslagets eiendom blir holdt i best mulig stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, trygge og gode naboskap, samt sikre orden på borettslagets område.

Husordensreglene må ses i sammenheng med «Vedtekter for Lysejordet borettslag» som ble vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006. Husordensreglene inngår som en del av vedtektene, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene.

§1. Styret

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) § 9 foreskriver. Nevnte vedtekter gjelder for Lysejordet borettslag. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

§2. Henvendelser til styret

Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig eller sendes som epost til "lysejordet@styrerrommet.no".

§3. Overlating av bruk

Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseieren og brukeren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren, samt at husordensreglene overholdes. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

§4. Bruk av leilighet og andre rom (Endret innhold, jf. tidligere §§4 og 5 sammenslått.)

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 i alle borettslagets leiligheter. Utgangsdørene i terrasseblokkene samt dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.



Bruk av vaskemaskiner og tørketromler i terrasseblokkleilighetene skal ikke benyttes før kl. 07:00 og skal opphøre senest kl. 22:00 på hverdager og kl. 16:00 på lørdager; på søndag fra kl.11:00 til kl. 18:00 og bør unngå å bruke vaskemaskiner på helligdager.

Banking og boring i vegger må ikke foretas mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal settes opp nabovarsler og utvises mest mulig hensyn ved oppussing og vedlikeholdsarbeider, som medfører langvarig banking, boring o.l. med merkbar støy. Naboer skal varsles hvis man skal ha en sammenkomst som kan føre til mer støy enn ved alminnelig sammenkomster, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Nabovarsler tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker i avløpet.

§5. Bruk av veranda/terrasse

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda- eller terrassekanten. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer.

Grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektriskgrill. Bruk av kullgrill er forbudt. Det skal tas hensyn til naboer med tanke på røyk og matlukt. Gass skal ikke lagres innendørs, hverken i leilighetene, i garasjen eller i kjellerboder.

§6. Indre vedlikehold

Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. Vedtektene.

§7. Fellesrom og oppganger (Flere endringer, jf. tidligere §8)

Brannforskriftene skal følges.

Det er kun barnevogner som kan settes i rommet like innenfor utgangsdørene i terrasseblokkene. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom, egne kjellerrom eller på egne verandaer/terrasser.

Disse brannforskriftene tillater ikke at det er henges ut (eget) tøy, plasseres sko på gulvet eller i stativer i utenfor eller i tilknytning til egen inngangsdør, samt oppbevarer annet personlig løsøre i oppgangene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, kjedesager og scootere eller lignende motoriserte redskaper i fellesrom eller egne kjellerboder.

Videre omfattes opphenging av bilder/plakater og utsetting av blomsterpotter av de samme forskriftene. Bilder og plakater kan kun henges opp om de blir fast forankret/skrudd fast til veggen og ikke kan utgjøre et snublehinder ved en brannrømning. Blomsterpotter kan således ikke settes ut i oppgangen.

Feilplasserte gjenstander kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten forutgående varsel.

Hvis og når et bilde eller plakat fjernes fra veggen skal skruerull tettes og overmales.

Flytte- og hjulmerker, etter transport av møbler, sykler og barnevogner, samt annet som etterlater merker på veggene skal fjernes av den eller de som påfører dem.

Branndører skal holdes lukket!

Det er ikke tillatt å sette opp branndørene mellom oppgangsseksjonene i terrasseblokkens underetasjer med gjenstander som hindrer dørene i å lukkes etter passering.



§8. Bruk av vaskeriene (Enklere endringer, jf. tidligere §9)

Vaskeriene i terrasseblokkene Vækerøvn. 118-126-130 kan benyttes av alle leieboere i borettslaget. Vasketid reserveres ved å skrive seg opp i kalenderboken som ligger i vaskerommet. Vaskekort kjøpes hos vaktmesteren.

Hver enkelt kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter etter reservert tidspunkt kan gjenværende vasketid benyttes av andre.

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til fredag mellom kl. 08.00 - 20.00, og på lørdager mellom kl. 08.00 - 16.00.

Vaskemaskinene er kun beregnet for alminnelige klesvask. Vaskeriene skal ikke brukes til vask av tyngre tekstiler som gulvtepper/filleryer, veggtepper, dyrebekledning, etc. Dette skader maskinene. Hver enkelt bruker av vaskeriet plikter å tørke av vaskemaskinene etter bruk, samt å åpne dørene og alle lokk på vaskemaskinene.

Tørkerommene i vaskeriene er forbeholdt de som er satt opp med klesvask. Ut over det er rommene åpne for alle med et klestørkebehov, innenfor de brukstidene som gjelder for vaskeriene. Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller styret. Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk. -

§9. Sjøppel (Enklere endringer, jf. tidligere §10)

Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger dette.

Papir og papp skal i egne papirbrønner ved innkjøring til garasjen; matavfall skal i grønn pose, plastavfall i blå pose og restavfall i annen pose. Grønne og blå poser fås gratis hos Rema 1000. Glass og hermetikkbokser skal deponeres i containerne på grusplassen.

Farlig avfall og større (papp-)gjenstander skal ikke hensettes i søppelrommene eller ved papirbrønnene. Det skal fraktes til gjenbruksstasjonene; enten til Smedstad Gjenbruksstasjon eller bensinstasjonene på Røa eller Lilleaker for malingrester, løsemidler og tilsvarende kjemikalier. Søppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst.

§10. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.

§11. Fellesområder

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om.

Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning.

Brukere av sandkassene/lekeplassene skal rydde opp etter bruk og ellers gjøre sitt for orden og renhold på området.

Ikke kast eller etterlat mat o.l. på bakken i eller rundt sandkassene da dette blir mat for rotter, mus og duer bl.a...

§12. Kjøring og parkering (Flere endringer, jf. tidligere §§ 12,13 og 14)

På borettslagets område har alle motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring i garasjen skal skje i gangfart (maks < 15 km) til enhver tid. Enhver fører av sykkel, el-sparkeysykkel, sparkebrett og motorkjøretøy plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos Østlandske Parkering AS (lysejordnet@oparkering.no). Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.



Beboerne må registre inn til Østlandske Parkering AS gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer. Besøksregistrering: www.ostlandskeparkering.no for at gjestene skal unngå parkeringsgebyr.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketransport, TT-taxier (transport) og søppeltømmere bl.a. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten.

§13. Bruk av garasje (Flere endringer, jf. tidligere §§ 12,13 og 14)

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og ikke parkeres til hinder for passerende biler.

Bildekk og andre oppbevaringsverdige gjenstander må ikke lagres eller hensettes slik at det kan bli til hinder for garasjerenhold eller bli stjålet. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte bruker må selv sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Brannfarlig avfall som papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates på garasjeplassen. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen.

Enhver plikter å påse at uvedkommende ikke får eller har adgang til garasjen, for uten å påse at utgangsdøren er lukket etter passering.

Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester.

§14 Utleie av garasjeplasser (Flere endringer, jf. tidligere §§ 12,13 og 14)

Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen.

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkingsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke hensettes på borettslagets gjesteparkingsplasser. Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

§15. Endringer av husordensreglene

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

§16. Tolking av husordensreglene

Husordensreglene trer i kraft straks. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.



HUSORDENSREGLER

FOR

LYSEJORDET BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.81
Endring av 05.06.97
Endring av 21.05.08
Endring av 08.05.12
Endring av 21.05.15

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

Innledning

Borettslagets navn er LYSEJORDET BORETTSLAG. Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS), og er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er dog andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

Husordensreglene må ses i sammenheng med "Vedtakter for Lysejordet borettslag" som ble vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006. Husordensreglene inngår som en del av vedtektene, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene.

1. Styret

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) § 9 foreskriver. Nevnte vedtekter gjelder for Lysejordet borettslag. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

2. Henvendelser til styret

Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig eller sendes på mail til "lysejordet@styrommet.net".

3. Overlating av bruk

Bruksoverlating av leiligheten må godkjennes av styret. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Brukeren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren, samt at denne overholder husordensreglene. Brukeren må forplikte seg til å overta



andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

4. Alminnelige ordensregler

Utgangsdørene i terrassehusene og dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.

Oppgangen i blokkene vaskes 1 gang i uken, fortrinnsvis på torsdager eller fredager. Vindusvask foretas en gang pr. måned.

5. Bruk av leilighet og andre rom

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Banking og boring i vegger må ikke foretas mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Man bør utvise mest mulig hensyn ved banking, boring o.l. på grunn av oppussing - vedlikeholdsarbeider.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.

Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

6. Bruk av veranda/terrasse

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover verandakanten. Tørring av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer.

Grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

Bruk av kullgrill er forbudt. Det skal tas hensyn til naboer med tanke på røyk og matlukt. Gass må ikke lagres innendørs, i garasjer eller i kjellerboder.

7. Indre vedlikehold

Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene.

8. Fellesrom og oppganger

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom eller kjellerrom. Barnevogner kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende i kjellerbodene. Husk brannforskriftene må følges.

9. Bruk av vaskeriet

- Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere

i borettslaget.

- Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00 - 20.00 fra mandag til fredag, og i tiden 08.00 - 16.00 på lørdager.

- Den enkelte bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk.

- Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.



- Bestilling av vasketid gjøres ved å skrive seg opp i boka som ligger på vaskerommet. Man kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter, kan vasketid benyttes av andre.
- Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester.

10. Sjøppel

Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger opp dette. Papir og papp skal i egne papircontainere ved innkjøring til garasjen, mat skal i grønn pose, plast i blå pose og restavfall i hvit vrent pose. Grønne og blå poser fås gratis hos Rema 1000. Glass og hermetikkbokser skal som tidligere i containere på grusplassen. Farlig avfall og større gjenstander må ikke hensettes i søppelrommene, men må fraktes av beboer selv til steder som tar imot dette. Søppelrommene skal alltid være låst.

11. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten godkjenning fra styret.

12. Fellesområder

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

13. Parkering, kjøring

Parkering inne på boområdet, stikkveier og på rundkjøringer er forbudt. Beboerne plikter å benytte tilvist garasje plass. Parkeringsplassene ute er for gjester og beboerne må påse at deres gjester parkerer riktig. Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassene. På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (15 km.). Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilter. Beboere som disponerer flere enn en bil, egne biler eller firmabiler, plikter å leie plass til disse i garasje i den utstrekning slik kan skaffes. Garasjeplasser kan bare leies ut til leieboere i borettslaget. Styret kan dispensere fra bestemmelsen i foregående setning.

14. Bruk av garasje

- Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.
- Gjenstander må ikke lagres/hensettes slik at det er til hinder for renhold.
- Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.
- Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall.
- Papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates.
- Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.
- Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.
- Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel.



- Elektroniske portåpnere kan kjøpes hos vaktmester.
- Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

15. Endringer av husordensreglene

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

16. Tolkning av husordensreglene

Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkning kan ankes inn for generalforsamlingen.

Husordensreglene trer i kraft straks.



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 7.06.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.22

Selskapsnummer: 461 **Selskapsnavn:** Lysejordet 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>Tone Braathen og Lars Steinar Martinsen 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 overføres til 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 250 000

For

Mot

Sak 5 Installering av varmepumper i rekkehusene.

Generalforsamling for Lysejordet borettslag godkjenner at rekkehusleilighetene får anledning til å installere varmepumpe under forutsetning av at Styret i borettslaget utarbeider retningslinjer for installasjonen og typer varmepumper som skal brukes

For

Mot

Sak 6 Søknad om utvidelse av veranda i rekkehus

Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om at andelseiere i rekkehus med liten veranda, får anledning til å utvide denne. Godkjennelsen er under forutsetning om at styret utarbeider retningslinjer for hvilke rekkehusleiligheter dette gjelder, samt at andelseiere selv utarbeider søknad til Plan- og bygningsetaten. Andelseierne må selv stå for kostnaden ved utvidelse og vedlikehold av den utvidede verandaen.

For

Mot

Sak 7 Endring av farge på bygningsmassen

Styret ser på muligheten for å endre fargen på bygningsmassen på sikt.

For

Mot

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



Sak 8 Fjerning av bommer på øvre vei - Vækerøveien 118 til 130.

a)

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

- For fjerning av bommer på øvre vei - vækerøveien 118 til 130.
- Mot fjerning av bommer på øvre vei - vækerøveien 118 til 130.

b)

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

- Bommene fra Rema 1000 og inn fjernes.
- Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om utprøving av delvis bomløsning med humper.

Sak 9 Endring av bomløsning i borettslaget

a)

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

- For endring av bomløsning i borettslaget
- Mot endring av bomløsning i borettslaget

b)

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

- Vi beholder bare den første bommen på hver gangvei, og at resterende fjernes og erstattes med fartsdumper, tilsvarende de i Møllefaret (Elvefaret brl). Samtidig settes det opp skilt med lav fartsgrense. Bommene som skal fjernes, kan alternativt låses i åpen stilling.
- Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om utprøving av delvis bomløsning med humper, samt at det settes opp skilt med lav fartsgrense.

Sak 10 Ny bom ved inngangen til stikkveien mellom øvre og nedre vei

Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling om ny bom ved inngangen til stikkveien ved garasjeinngangen, samt at det legges ned strategisk plasserte fartshumper.

- For
- Mot

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



Sak 11 Retningslinjer for bruk av trampoliner i borettslaget

Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag godkjenner at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

For

Mot

Sak 12 Endring av husordensreglene § 4

Husordensreglene § 4 endres til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 13 Endring av husordensreglene § 7

Husordensreglene § 7 endres til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 14 Endring av husordensreglene § 8

Husordensreglene § 8 endres til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 15 Endring av husordensreglene § 9

Husordensreglene § 9 endres til foreslått tekst.

For

Mot

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



Sak 16 Endring av husordensreglenes § 12

Husordensreglenes § 12 endres til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 17 Endring av husordensreglenes § 13

Husordensreglenes § 13 endres til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 18 Endring av husordensreglenes § 14

Husordensreglenes § 14 endres til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 19 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 20 Vedtektsendring - antall medlemmer i styret

Vedtektenes § 8-1 (1) endres til: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer."

For

Mot

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



Sak 21 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anne Elvigen Evandt

Styremedlem (3 skal velges)

Anders Rosness Dahle

Helene Lind Hopstock

Mona Elisabeth Gladhus

Varamedlem (3 skal velges)

Jan Robert Søderstrøm

Therese Holm Thorvaldsen

Tina Marie Røhr Trøa

Sak 22 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Anne Elvigen Evandt

Varadelegat (1 skal velges)

Anders Rosness Dahle

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.