



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 839 437	10 275 704
Sum inntekter		10 839 437	10 275 704
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 854	28 985
Annen driftskostnad		10 008 167	8 561 788
Sum kostnader		10 352 040	8 841 793
Driftsresultat		487 397	1 433 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 028	145 576
Sum finansinntekter		135 028	145 576
Annen finanskostnad		317 554	392 170
Sum finanskostnader		317 554	392 170
Netto finans		-182 526	-246 594
Ordinært resultat før skattekostnad		304 871	1 187 318
Ordinært resultat etter skattekostnad		304 871	1 187 318
Årsresultat		304 871	1 187 318
Totalresultat		304 871	1 187 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 871	1 187 318
Sum overføringer og disponeringer		304 871	1 187 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 311 753	53 311 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		969 141	747 456
Sum varige driftsmidler		54 280 894	54 059 209
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		122 512	122 512
Sum finansielle anleggsmidler		122 512	122 512
Sum anleggsmidler		54 403 406	54 181 721
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 866	26 844
Andre fordringer		34 931	1 486 134
Sum fordringer		45 797	1 512 978
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 999 685	4 431 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 999 685	4 431 219
Sum omløpsmidler		4 045 482	5 944 197
SUM EIENDELER		58 448 888	60 125 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		27 924 720	27 619 849
Sum opptjent egenkapital		27 924 720	27 619 849
Sum egenkapital		27 947 520	27 642 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 055 193	14 624 303
Øvrig langsiktig gjeld		16 144 200	16 144 200
Sum annen langsiktig gjeld		30 199 393	30 768 503
Sum langsiktig gjeld		30 199 393	30 768 503
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		301 975	1 703 099
Annen kortsiktig gjeld			11 667
Sum kortsiktig gjeld		301 975	1 714 766
Sum gjeld		30 501 368	32 483 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 448 888	60 125 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421217

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 839 437	10 275 704
Sum inntekter		10 839 437	10 275 704
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 854	28 985
Annen driftskostnad		10 008 167	8 561 788
Sum kostnader		10 352 040	8 841 793
Driftsresultat		487 397	1 433 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 028	145 576
Sum finansinntekter		135 028	145 576
Annen finanskostnad		317 554	392 170
Sum finanskostnader		317 554	392 170
Netto finans		-182 526	-246 594
Ordinært resultat før skattekostnad		304 871	1 187 318
Ordinært resultat etter skattekostnad		304 871	1 187 318
Årsresultat		304 871	1 187 318
Totalresultat		304 871	1 187 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 871	1 187 318
Sum overføringer og disponeringer		304 871	1 187 318



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 311 753	53 311 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		969 141	747 456
Sum varige driftsmidler		54 280 894	54 059 209
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		122 512	122 512
Sum finansielle anleggsmidler		122 512	122 512
Sum anleggsmidler		54 403 406	54 181 721
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 866	26 844
Andre fordringer		34 931	1 486 134
Sum fordringer		45 797	1 512 978
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 999 685	4 431 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 999 685	4 431 219
Sum omløpsmidler		4 045 482	5 944 197
SUM EIENDELER		58 448 888	60 125 918

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	27 924 720	27 619 849
Sum opptjent egenkapital	27 924 720	27 619 849
Sum egenkapital	27 947 520	27 642 649
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 055 193	14 624 303
Øvrig langsiktig gjeld	16 144 200	16 144 200
Sum annen langsiktig gjeld	30 199 393	30 768 503
Sum langsiktig gjeld	30 199 393	30 768 503
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	301 975	1 703 099
Annen kortsiktig gjeld		11 667
Sum kortsiktig gjeld	301 975	1 714 766
Sum gjeld	30 501 368	32 483 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 448 888	60 125 918



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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lysejordet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 14. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lysejordet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10. mai kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 14. mai kl 23:59

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 10. mai og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 14. mai.

Selskapsnummer: 0461 **Selskapsnavn** Lysejordet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Grete Isachsen Stokke og Tone Braathen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 220 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Utbyggingsforslag Vækerøveien 118 E – F - G

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anne Elvigen Evandt	
Styremedlem	Anders Rosness Dahle	
Styremedlem	Rein Sørnes Hansen	
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	
Varamedlem	Tina Marie Trøan	
Varamedlem	Therese Holm Thorvaldsen	
Varamedlem	Jan Robert Søderstrøm	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Valgkomiteen foreslår styreleder som delegert til OBOS generalforsamling og nestleder som varadelegert.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Lars-Steinar Martinsen	
Medlem	Ann-Kristin Ruus	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lysejordet Borettslag. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 23:59. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/461>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utbyggingsforslag Vækerøveien 118 E - F - G
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert til OBOS generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Lysejordet Borettslag

Tom Walter Madsen

Anders Rosness Dahle

Anne Elvigen Evandt

Jonas Hamre

Rein Sørnes Hansen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Grete Isachsen Stokke og Tone Braathen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 0461 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Walter Madsen	Vækerøveien 118 B
Styremedlem	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F
Styremedlem	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Styremedlem	Jonas Hamre	Vækerøveien 124 F
Styremedlem	Rein Sørnes Hansen	Vækerøveien 130 H
Varamedlem	Jon Einar Lunde	Vækerøveien 130 G
Varamedlem	Jan Robert Søderstrøm	Vækerøveien 132 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom Walter Madsen Vækerøveien 118 B

Varadelegert

Rein Sørnes Hansen Vækerøveien 130 H

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 839 437.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 352 040.

Resultat

Årets resultat på kr 304 871 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 31.12.2020 kr 3 743 507 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

**Forsikring**

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

Lån

Lysejordet Borettslag har lån i Eika. Lånet har en flytende rente på 1,85 %. Gjenstående løpetid er 19 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 2,5 % fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lysejordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Lysejordet Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 229 431	4 198 904	4 229 431	3 743 507
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	304 871	1 187 318	223 280	263 880
Tilbakeføring av avskrivning	16 92 854	28 985	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. midler	16 -168 513	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	16 205 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -351 026	-655 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -569 110	-530 776	-536 000	-604 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-485 924	30 527	-312 720	-340 120
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 743 507	4 229 431	3 916 711	3 403 387
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 045 482	5 944 197		
Kortsiktig gjeld	-301 975	-1 714 766		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 743 507	4 229 431		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 100 832	10 100 832	10 101 000	10 101 000
Vaskeri	10	7 140	12 840	0	0
Salg anleggsmidler		168 513	0	0	0
Andre inntekter	3	562 952	162 032	43 000	43 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 839 437	10 275 704	10 144 000	10 144 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	16	-92 854	-28 985	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 875	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-213 540	-208 125	-214 500	-219 000
Konsulenthonorar	7	-27 954	-20 348	-20 000	-20 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	0	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-4 243 356	-3 021 985	-3 620 000	-3 620 000
Forsikringer		-951 040	-883 110	-915 000	-992 000
Kommunale avgifter	9	-1 903 289	-1 773 567	-1 919 000	-1 936 000
Energi/fyring	11	-416 099	-510 019	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 055 151	-977 628	-1 000 000	-1 090 000
Andre driftskostnader	12	-1 143 137	-1 112 531	-1 169 200	-1 041 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 352 040	-8 841 793	-9 517 720	-9 624 120
DRIFTSRESULTAT		487 397	1 433 912	626 280	519 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	135 028	145 576	0	0
Finanskostnader	14	-317 554	-392 170	-403 000	-256 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-182 526	-246 594	-403 000	-256 000
ÅRSRESULTAT		304 871	1 187 318	223 280	263 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		304 871	1 187 318		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	16	969 141	747 456
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		54 403 406	54 181 721
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 866	26 844
Forskuddsbetalte kostnader		19 388	1 486 134
Andre kortsiktige fordringer	18	15 543	0
Driftskonto OBOS-banken		1 456 273	1 103 136
Sparekonto OBOS-banken		2 543 412	3 328 082
SUM OMLØPSMIDLER		4 045 482	5 944 197
SUM EIENDELER		58 448 888	60 125 918
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		27 924 720	27 619 849
SUM EGENKAPITAL		27 947 520	27 642 649
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 055 193	14 624 303
Borettsinnskudd	20	16 144 200	16 144 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 199 393	30 768 503
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		301 975	1 703 099
Annen kortsiktig gjeld		0	11 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		301 975	1 714 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 448 888	60 125 918



Pantstillelse	21	41 344 200	41 344 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021
Styret i Lysejordet Borettslag

Tom Walter Madsen /s/

Anders Rosness Dahle /s/

Anne Elvigen Evandt /s/

Jonas Hamre /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.

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. 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	405 640
Trappevask	140 400
Leietillegg påbygg	24 552
Bod	3 600
Ompostert konto for kostnad eiendomsskatt	-405 640

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **10 100 832****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	7 200
Fakturert for tett avløp	1 871
Diverse	80
Fakturert Evbox	63 704
Fakturert for infrastruktur	125 730
Fakturert for ladestasjon	6 000
Lading el-biler	41 995
Salg nøkler	19 400
Utleie grunn parkering	42 597
Fakturert for postkassestativ	117 170
Tilskudd fra Oslo Kommune	131 000
Fakturert VVS-arbeider	3 355
Salg portåpnere	2 850

SUM ANDRE INNTEKTER **562 952****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 2019/2020, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

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

Juridisk bistand	-11 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 454
SUM KONSULENTHONORAR	-27 954

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør betongarbeider - Hilmatis AS	-1 786 028
Hovedentreprenør II - Byggmester Sundberg	-435 863
Hovedentreprenør III - Borettslags-service	-202 435
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 424 326
Drift/vedlikehold bygninger	-409 988
Drift/vedlikehold VVS	-165 748
Drift/vedlikehold elektro	-494 307
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-277 416
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 549
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 211
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 775
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-262 731
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 243 356

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	15 275
Vann- og avløpsavgift	-1 154 572
Renovasjonsavgift	-763 992
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 903 289

NOTE: 10**VASKERI**

Inntekter	7 140
SUM VASKERI	7 140

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-321 074
Strøm oljefyr el.bereder	-95 024
SUM ENERGI / FYRING	-416 099

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

Container	-41 244
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 951
Verktøy og redskaper	-9 085
Driftsmateriell	-13 046
Lyspærer og sikringer	-1 270
Vaktmestertjenester	-308 962
Vakthold	-135 228
Renhold ved firmaer	-292 472
Snørydding	-202 114
Gressklipping	-96 970
Andre fremmede tjenester	-1 190
Kontor- og datarekvisita	-5 937
Trykksaker	-2 301
Andre kontorkostnader	-1 583
Porto	-4 027
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 948
Bank- og kortgebyr	-3 049
Velferdskostnader	-1 762
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 143 137

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	443
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 330
Kundeutbytte fra Gjensidige	119 222
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	135 028

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-316 994
Andre rentekostnader	-560
SUM FINANSKOSTNADER	-317 554

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

Avskrevet tidligere

-21 542

Avskrevet i år

-4 700

20 758

Snøfreser nr. 3

Tilgang 2015

63 000

Avgang 2020

-36 488

Avskrevet tidligere

-25 725

Avskrevet i år

-788

0

Snøskjær nr. 1

Tilgang 2004

49 200

Avgang 2020

-1

Avskrevet tidligere

-49 199

0

Traktor nr. 2

Tilgang 2006

330 119

Avgang 2020

-1

Avskrevet tidligere

-330 118

0

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2015

70 675

Avskrevet tidligere

-30 038

Avskrevet i år

-7 068

33 569

Lekeapparat

Tilgang 2020

330 651

Avskrevet i år

-13 777

316 874

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019

655 000

Tilgang 2020

20 375

Avskrevet tidligere

-10 917

Avskrevet i år

-66 519

597 939

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**969 141****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-92 854**

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel lån barnehage - Oslo Kommune	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påløpt inntekt for 2020	15 543
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 543

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	10 575 697	
Nedbetalt i år	569 110	
		-14 055 193
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 055 193

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-16 080 300
Øket 1998	-63 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 144 200

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	14 055 193
TOTALT	30 199 393

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

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



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret

Styret ønsker god dialog med beboerne og henvendelser kan legges i postkassen utenfor styrerommet eller sendes på mail til lysejordet@styrommet.no.

Det henvises også til våre hjemmesider; www.lysejordet.no, og våre facebook sider hvor informasjon om borettslaget er lagt ut/legges ut.

På hjemmesidene er også «Velkommen til Lysejordet brl», vedtekter og ordensregler lagt ut. 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. ISS Eiendom har en vakttelefon dersom det oppstår ting som krever middelbar handling, telefon 81 55 55 85.

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 nødlis, 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 knyttes 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. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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 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 deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Rehabilitering av terrassekasser i rekkehus 118 G-H-F-G. 122 A-B-C-D. 126 D-E-F-G-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 re-maling 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 garasjeanlegget (LED med bevegelsessensor). Diverse utbedringer beredere i terrasseblokk 126. Utskifting til nye låssylindere i garasjeanlegget. Etablering av nye fellesstativer postkasser for andelseiere i rekkehus (pålegg fra Posten).
- 2019 Rehabilitering av gavlvegg rekkehus 116 A. Rehabilitering av terrassekasserkasser 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 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.
- 2018 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 Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak i 122 B og 120 M-O – korrigerende 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 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 av kledning, nye gjerder rundt om.
- 2015 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/132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røyk-luker i blokkene.
- 2014 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 tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjelegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Utskifting av 6 utvendige branndører til garasjelegget. Nye utvendige gjerder nedre trapp fra garasjelegget og mellomvei v/122-blokken. Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.
- 2013 Maling på dugnad – restarbeider. 6 nye inngangspartier terrasseblokker. Rehabilitering av 9 stk gavlvegger rekkehus. Diverse utskifting av panel. Utskifting av trapper v/garasjeinnkjøring og v/126-130 blokkene. Rehabilitering av skråninger mellom blokkene 118 og 122, og 126 og 130. Utskifting av tak v/garasjeinngangene. Rehabilitering av tak v/traktorgarasjen. Utskifting av enkelte membraner på terrasser pga skader. Oppgradering av lekeplass. Oppgradering kabelnett til fiber. Fjerning av stein tak. Omlegging av nedløp fra terrasser til garasjelegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Renhold/spyling tak og vegger i garasjelegget. Utskifting av nød- og ledelys i garasjelegget. Brannsikkerhetsanalyse gjennomført.
- 2012 Utskifting av dører og vinduer. Utskifting av avtrekksvifter i garasjelegget. Rehabilitering av 4 stk gavlvegger terrasseblokker. 6 nye inngangspartier terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering.
- 2011 Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vinduer og dører. Drenering.
- 2010 Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassene.
- 2009 Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin
- 2008 Fullført utskifting av røropplegg og varmtvannsberedere i blokkene samt omlegging av stoppekraner. Diverse takarbeid og dreneringsarbeid.
- 2007 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 Omtekking av samtlige tak på rekkehus og blokker startet i 1999 og ble ferdigstilt i 2004.
- 2001 Utført etterarbeider i form av maling av et tredje strøk på utsatte områder og utskifting av noe panel
- 2000 - Nedkjørselen og flere av stikkveiene asfaltert.
- 2002
- 1999 - Garasjetakene mellom blokkene er omtekket og rehabilitert.
- 2001
- 1997 - Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket med omlegging av nedløp i årene.
- 2000



- 1997 – Fasadene ble oppusset.
- 1998
- 1992 – Samtlige yttervegger og fasader fikk utbedret betongskader. Gavlene i bygningene
- 1993 ble tilleggisolert og fasadene pusset og malt.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.

Sak 5

Utbyggingsforslag Vækerøveien 118 E - F - G

Forslag fremmet av: Espen og Mari Vik (for Vækerøveien 118E), Hildegunn og Knut Bendiksen (for F), Therese Holm Thorvaldsen og Marius Grove (for G)

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagte dokumenter for beskrivelse av forslag og bakgrunn for søknaden.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget er i strid med gjeldende regler for borettslaget, og derfor ikke kan godkjennes. Saken er tidligere behandlet og ikke godkjent i styremøte den 24. november 2020.

Styret vil først redegjøre for innholdet i borettslagets vedtekter og «Byggveileder», jf. punkt 2.1. Styret vil deretter redegjøre nærmere for sin begrunnelse, jf. punkt 2.2.

Ad punkt 2.1

Beboerne i Vækerøveien 118 E, F og G ønsker å utvide sine rekkehus ved å bygge på en ekstra etasje, og har fremsatt følgende forslag til årets generalforsamling;

«Generalforsamling for Lysejordet borettslag godkjenner at andelseiere i 118E-F-G (her forslagsstiller) søker Plan og Bygningsetaten om dispensasjon fra gjeldende regulering for utbyggingsforslaget for Vækerøveien 118 E - F - G.»

Beboere er avhengig av både en privatrettslig tillatelse (fra borettslaget) og en

offentligrettslig tillatelse (fra Plan- og bygningsetaten) for lovlig å kunne foreta en slik utvidelse av sine rekkehus. Utbyggingsløsningen skal være godkjent av borettslaget før det søkes kommunen om dispensasjon. Pr i dag foreligger ingen av tillatelsene.

Når det gjelder den privatrettslige tillatelsen, følger av punkt 4-3 (2) i vedtektene at forandringer som berører bygningens eksteriør, ikke er tillatt uten styrets forutgående samtykke. Punkt 4-3 (2) viser også Lysejordet borettslag «Byggveileder», som er retningsgivende for alle interne og eksterne bygningsmessige arbeider i borettslaget.

Når det gjelder den offentligrettslige tillatelsen, er borettslagets eiendom omfattet av detaljreguleringsplan for Vækerøveien 116 m. fl. vedtatt den 13. juni 2012 (S-4674).

Den foreslåtte løsningen er ikke i tråd med § 5 i gjeldende detaljreguleringsplan, og andelseierne er derfor avhengig av å få en dispensasjon fra Plan- og bygningsetaten.

Borettslagets «Byggveileder» ble utarbeidet i september 2012 som en konsekvens av ovennevnte detaljreguleringsplan. Veilederen har i kapittel 4 en oversikt over hvilke utbyggingsløsninger som er tillatt i borettslaget. Den foreslåtte løsningen med en ekstra etasje på rekkehusene, er ikke en tillatt løsning i gjeldende «Byggveileder».

Det vises her til borettslagets «Byggveileder» hvor det i punkt 1.2 heter at;

«Utbyggingsløsninger som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2011 er listet i kapittel 4 i dette dokumentet. Dersom ønsket utbygging avviker fra kapittel 4, men



likevel er i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, må samtykke fra alle berørte naboer foreligge. Dersom ønsket utbygging er i uoverensstemmelse med reguleringsplan med bestemmelser må utbyggingsløsningen godkjennes av generalforsamlingen og utbygger må søke om dispensasjon fra Plan- og bygningssetaten (PBE).»

For å få den nødvendige privatrettslige tillatelsen, må generalforsamlingen godkjenne den foreslåtte løsningen med to tredjedels flertall, jf. punkt 8-3 (2) nr. 1 i vedtektene.

Ad punkt 2.2

Styret begrunnelse for å avvise det fremlagte forslaget er som følger;

- Detaljreguleringsplanen ble vedtatt av bystyret den 13. juni 2012. Slike planer

vedtas etter en lang og demokratisk prosess, og det vil være uheldig om slike planer «uthules» gjennom dispensasjoner så kort tid etter at planen er vedtatt.

- Borettslagets «Byggveileder» ble vedtatt rett etter detaljreguleringsplanen. Det fremgår uttrykkelig av veilederen at den skal sikre ryddighet og god kontroll i forbindelse med evt. utbygging i henhold til godkjente planer og tegninger.

- Beboerne i Vækerøveien 118 E, F og G har rekkehus «type B» (øvre rekke), og har de husene som i dag har størst mulighet for utbygging (inntil 39 m²).

Beboerne i to av rekkehusene (118 E og F) fikk tillatelse fra PBE til oppføring av tilbygg på forsiden samt oppføring av sykkelparkering så sent som i 2013.

- Det vil alltid være noen som ønsker mer plass og andre utbyggingsløsninger enn «Byggveileder» åpner for. Alle må imidlertid respektere gjeldende regler.

- Det er viktig at borettslagets interne regler for utbygging etterleves da dette skaper forutsigbarhet for alle andelseiere, også for de som ikke vil bygge ut.

- Borettslaget hadde en lignende byggesak for noen år siden, hvor eieren av Rema bygget (nr. 114) søkte om å bygge på en etasje. Borettslaget sendte den gang en naboprotest på vegne av andelseierne/borettslaget. Søknaden ble avslått av PBE. Samme type søknad ble avslått også på 90-tallet.

Konklusjon: Styret innstiller på at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Generalforsamling for Lysejordet borettslag godkjenner at andelseiere i 118E -F-G (her forslagsstiller) søker Plan og Bygningsetaten om dispensasjon fra gjeldende regulering for utbyggingsforslaget for Vækerøveien 118 E - F - G.

Vedlegg

1. Sak-til-generalforsamling_16.03.21 fra beboerer i Vækerøveien 118E,F,G.pdf
2. Vedlegg 1 V-118E-G Søknad om dispensasjon.pdf
3. Vedlegg 2 V-118E-G Redegjørelse.pdf
4. Vedlegg 3 E-02 Fasadetegniner Vest og Øst.pdf



5. Vedlegg 4 E-03 Fasadetegninger Sør og Nord.pdf



Til styret i Lysejordet Borettslag v/Tom Madsen

Oslo, 18.03.21

Sak til generalforsamling Lysejordet borettslag – Utbyggingsforslag Vækerøveien 118 E – F - G

Forslag til vedtak:

Generalforsamling for Lysejordet borettslag godkjenner at andelseiere i 118E -F-G (her forslagsstiller) søker Plan og Bygningsetaten om dispensasjon fra gjeldende regulering for utbyggingsforslaget for Vækerøveien 118 E - F - G.

Bakgrunn for søknaden

Lysejordet er et godt sted å bo. Ikke minst er det et veldig trygt og godt sted for barn å vokse opp, med de kvaliteter som finnes i nettopp dette området. Det er likevel blitt slik at for familier med 2 barn eller flere er det ofte en utfordring å bli boende i borettslaget etter hvert som barna blir eldre og ønsker mer privatliv. Mange ser seg nødt til å ut av borettslaget, da det ikke finnes tilstrekkelig antall leiligheter som er store nok for å ivareta dette.

Vi som er beboere i rekkehusene 118 E-G har denne utfordringen, men ønsker fremdeles veldig gjerne å bli boende i borettslaget. Vi har gjennomgått gjeldende regulering S-4647 fra 2012¹, og har i henhold til denne anledning til å bygge ut på baksiden i 2 etasjer. Dette alternativet har vi vurdert grundig, men prisanslag viser at dette ble uforholdsmessig kostbart i forhold til hva vi kunne fått av ekstra boareal. Rekkens plassering i skråningen opp mot Vækerøveien gjør at det meste av det utbygde arealet i 1 etg. ville blitt under bakkenivå, og dermed ikke godkjent boareal. Vårt behov for ekstra godkjente oppholdsrom ville dermed ikke bli oppfylt med den forhåndsgodkjente løsningen som ligger i reguleringsplanen.

Etter samtale med arkitekt, og vurdering av ulike alternativer, mener vi at et bedre alternativ for våre boenheter er å bygge på en ekstra etasje. 3-etasjes rekkehus finnes det allerede eksempler på i borettslaget. Dette vil løse behovene vi har for mer plass, samtidig som det ikke er til nevneverdig sjenanse for omgivelsene. Et slikt påbygg tar verken sol eller utsikt fra andre andelseiere, da vi ikke har noen bak oss. Det vil også gi mindre innsyn til leilighetsblokken foran, da det legges opp til oppholdsrom i den påbygde etasjen. Videre vil påbygget kunne virke støydempende mot Vækerøveien.

Et slikt utbyggingsalternativ ble aldri sett på i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i 2012, og ble derfor heller ikke vurdert. Alternativet vi skisserer er derfor i dag ikke en av utbyggingsvariantene i gjeldende

¹ Se www.lysejordet.no/byggeveileder



regulering. Det søkes derfor om aksept fra generalforsamling for at vi oversender søknad til plan og bygningsetaten om dispensasjon fra gjeldende regulering for dette forholdet.

Om løsningen vi ønsker å søke om:

- Etter utbygging vil de tre boenhetene fortsatt ha like fasader, selv om planløsningene vil variere noe pga ulike behov.
- Det legges opp til at tiltaket skal benytte kjente løsninger som går igjen i borettslagets fasader, slik at bygningsmassen fremstår enhetlig. *(for begrunnelse rundt fasadeuttrykk og høyder se vedlegg 1: Søknad om dispensasjon).*
- Fasadeendringene vil være tilpasset borettslagets eksisterende bebyggelse når det gjelder vindusplassering, materialer, høyder og volum. Eksisterende fargevalg vil også bli videreført. *(Se vedlegg 3 og 4: fasadetegninger).*
- Boenhetenes plassering mot nord gjør at tiltaket ikke kaster skygge mot borettslagets øvrige bebyggelse i nevneverdig grad.
- Utearealet og overvannshåndtering blir uendret som følge av tiltaket. Med hensyn til overvannshåndtering og uteareal vil det omsøkte tiltaket være bedre enn de forhåndsgodkjente utbyggingsløsningene.
- Avstand til nabogrense, annen bebyggelse og vei vil bli uendret som følge av tiltaket.

Med vennlig hilsen

Espen og Mari Vik (for Vækerøveien 118E),
Hildegunn og Knut Bendiksen (for F)
Therese Holm Thorvaldsen og Marius Grove (for G)

Ved spørsmål kontakt:

Therese Holm Thorvaldsen på therese.holm.thorvaldsen@gmail.com / nr: 928 33 771 eller

Espen Vik på eovik@online.no /nr: 920 87 804

Vedlagt dokumentene vi har fått utarbeidet og forberedt, og som vi ønsker å legge ved søknad til PBE om dispensasjon fra reguleringsplan for gjennomføring av tiltaket.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Søknad om dispensasjon

Vedlegg 2: Redegjørelse

Vedlegg 3: Fasadetegning Vest og Øst

Vedlegg 4: Fasadetegning Sør og Nord



Til:
Plan- og bygningsetaten

m3 arkitekter as

VÆKERØVEIEN 118E-G, Gnr:28, Bnr:956

DISPENSASJON §5 (-om det er nødvendig med disp., se forklarende tekst under)

Eksisterende situasjon

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i bydel Ullern.
Bebyggelsen på eiendommen ble etablert på slutten av 1970-tallet.

Bebyggelsen er sammensatt av boenheter i ulike størrelser. Blokkene består av 3 eller 4 etasjer med leiligheter i tillegg til underliggende parkeringskjeller. Rekkehusene har enten 2 eller 3 etasjer. Over mange rekkehus i to etasjer er det en liten leilighet på ett plan med egen utvendig trapp opp.

Borettslaget har få boenheter med flere enn 4 rom.

Mange familier ser seg nødt til å flytte når de får behov for litt større bolig enn det som er vanlig i borettslaget.

Regulering

Gjeldende reguleringsbestemmelser -S4647 ble vedtatt 13.06.2012.

Reguleringsbestemmelsene foreslår ulike måter å bygge ut på i forhold til leilighets/rekkehus-type. Omsøkte forslag er ikke et alternativ i reguleringsbestemmelsene og det søkes derfor spesielt om å få lov til denne utvidelsen likevel. I reguleringsbestemmelsene er det ikke presisert at det ikke er lov med andre utbyggingsløsninger enn de som er beskrevet der og det er derfor med noe usikkerhet at det skal være nødvendig med dispensasjon. Da det ikke er presisert at andre løsninger er utelukket kan det tolkes som at det ikke skal være nødvendig med dispensasjon i denne saken da påbygget ligger innenfor byggegrensene på reguleringskartet.

Uansett ser vi at Plan- og bygningsetaten kan vurdere saken slik at dispensasjon er nødvendig og vi ser det derfor hensiktsmessig å være proaktiv her.

Undertegnede har bodd i borettslaget siden 2006 og var interessert i reguleringsendringene når dette foregikk for noen år tilbake. Den gang ble det ikke vurdert å bygge på en etasje på noen av rekkehusene som en utbyggingsløsning. Løsningen er slik sett ikke forkastet i reguleringsarbeidet. Det var derimot andre løsninger som ble forkastet. For å sikre at disse løsningene ikke var mulige ble byggegrensen rundt bebyggelsen etablert på reguleringskartet.

Tiltaket ligger innenfor byggegrensen.



Skråfoto av borettslaget viser at rekkehusene i volum veksler mellom 2 og 3 etasjer også for samme bygningskropp.

Tiltaket

Det søkes om at 3 av 4 boenheter i bygningen skal bygge en 3.etasje på boenheten sin. Dette for at disse tre boenhetene skal bidra til øket diversitet i borettslaget og bedre dekke familienes behov.

Påbygget vil følge borettslaget material- og fargevalg. Borettslaget har i dag flere bygningskropper med rekkehus der etasjehøyden varierer mellom to og tre etasjer, se foto over. Vi anser derfor at dette er i henhold til borettslagets volumoppbygging.

Tiltaket følger høyder som ellers i borettslaget (§4) og tiltaket medfører ikke økt %BYA.



I 1979 -samtidig som resten av borettslaget ble bygget, ble det også bygget fire rekkehus over tre etasjer. Dette er Vækerøveien 126G, H, J og K. Slik sett så avviker ikke rekkehus over tre etasjer fra borettslagets løsninger.

Rekkehusene 126G, H, J og K er plassert i snittet slik at deres 2.etasje er på samme høyde som blokken mot vest sin øverste etasje. Det betyr at man fra balkongen på rekkehuset ser over taket på blokkene. For omsøkt tiltak vil dette løses på samme måte som for eksisterende 3 plans rekkehus og slik sett være i tråd med volumoppbygging og andre løsninger ellers i borettslaget.

Når det gjelder høyder vil høyde på høyeste gesims mot gangveien bli lik som høyde på gesims mot gangveien for eksisterende rekkehus over tre etasjer -Vækerøveien 126G, H, J og K. Forskjellen vil være at høyeste gesims på omsøkt tiltak ligger betydelig lenger tilbaketrukket fra gangveien og slik sett virke noe mer beskjedent. Vækerøveien 126G, H, J og K ligger 3,0m fra veimidt(gangvei), mens høyeste gesims på tiltaket vil ligge 7,9m fra veimidt(gangvei).



Høyder landskap/Naboer

Rema1000-bygget (Vækerøveien 114) er lite berørt av tiltaket da tiltaket ligger nord for Rema1000-bygget. Solen står ikke i Nord og tiltaket vil derfor ikke skygge for Rema1000-bygget.

Naboer på den andre siden av Vækerøveien blir ikke berørt av tiltaket da tiltaket ligger såpass mye lavere i terrenget enn veien.

90 grader på 118G ligger Vækerøveiens høyde på 118 meter over havet. Høyden på eksisterende tak i 2.etg er i dag 112,9 meter over havet. Høyden på nytt tak blir da 115,5 meter over havet. Det betyr at toppen av nytt tak fortsatt ligger 2,5 meter lavere enn overkant veibane av Vækerøveien. Man vil slik sett se godt over også nye tak fra Vækerøveien med mindre vegetasjon skygger for utsikten. Det er i dag godt med høye trær mellom tiltaket og Vækerøveien. Trærne blir uberørt som følge av tiltaket.

Overvann

Som følge av tiltaket blir overvann-situasjonen uendret selv om boenhetene får mer areal. Dette da %BYA ikke øker. Slik sett ansees tiltaket å være svært rasjonelt.

Forhold innad i borettslaget

Vi vil anta at leilighetene i blokkene vil anse at det blir mindre innsyn da tiltakets øverste etasje vil komme en etasje høyere enn blokken og slik sett vil man ikke fra stue/kjøkkenet se inn i blokkleilighetene, men se over taket og på utsikten.

Det er tilstrekkelig lys og luft mellom blokkene og rekkehusene da rekkehusets øverste etasje er 14,4 meter fra hovedtaket på blokken.

For rekkehus i Vækerøveien 122A vil vi anta at situasjonen fremstår ganske lik som dagens da boenheten nærmest 122A ikke påbygges.

Borettslaget vil som følge av tiltaket få økte inntekt i form av økt husleie fra de boenhetene som bygges ut.

Planløsning/fasader

Se redegjørelse for utdyping av sammenhengen mellom planer og fasader. I dispensasjons-øyemed vil det nevnes at valgte fasadeløsninger er i tråd med eksisterende løsninger da ny 3.etg er svært lik eksisterende 2.etg og ny 2.etg er svært lik eksisterende 2.etg for rekkehusene over 3 etasjer.

Boligstørrelser i området

I området er det mange boenheter rundt 100m² som dekker det mest nødvendige for en familie.

Disse rekkehusene/leilighetene har: Ett hovedsoverom, to barne-soverom, ett bad, kjøkken, stue og bod. Det er vaskemaskin på badet eller vaskemaskin i en gang mellom bod og bad.

Flere familier i området kjenner behov for løsninger med bedre plass. Det ønskes eksempelvis; ekstra soverom, ekstra WC/ bad, romsligere kjøkken og stue, ekstra stue (til barna/tenåringer) eget vaskerom, med mer.

Mange flytter da ut av området for å skaffe seg en bolig som bedre kan dekke familiens behov.

Det søkes her om dispensasjon fra gjeldende regulering slik at disse tre familiene likevel kan bli boende og at området som helhet får en større variasjon i boenhetsstørrelser.



Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen om å benytte utbyggingsløsninger kan være at borettslaget som helhet skal fremstå med felles trekk i volum, materialbruk og farger.

Som redegjort for over og i redegjørelsen er tiltaket bygget opp nettopp for å opprettholde borettslagets fasadeløsninger og volumoppbygginger og vi ser at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Et annet hensyn bak bestemmelsen kan være å sikre tilstrekkelig luft og lys mellom bebyggelsen og at tilstrekkelig del av eiendommen fremstår ubebygd.

For dette tiltaket vil eiendommen ikke bli mer bebygget enn den er i dag da %BYA ikke øker. Det vil ikke bli nevneverdig mer skygge som følge av tiltaket da husrekken ligger mot nord i forhold til annen nærliggende bebyggelse. Bygningen ligger også med god avstand til bygninger rundt.

Vi kan derfor heller ikke se at hensynet bak denne bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler

-Fordeler for tiltaket vil være at utvidelse av tre boenheter –som vil gi beboerne betydelig bedre kvalitet og brukbarhet i boligene kan skje på en skånsom måte uten nevneverdig belastning på naboer eller omkringliggende område.

-Det er en fordel at utvidelsen samles på eksisterende bebyggelse fremfor å spres på ubebygget areal.

-Det er en fordel at bebyggelsen ikke samler mer overvann enn eksisterende løsning.

-Det er en fordel at uteoppholdsareal, vegetasjon og store trær i nærområdet ikke påvirkes av tiltaket.

-Det er en fordel at man fortsatt vil se over bebyggelsen fra Vækerøveien.

-Det er en fordel med større variasjon i rekkehusstørrelser og planløsninger i området.

-Borettslaget vil øke samlet innvendig areal som igjen gir økte leieinntekter til borettslaget. Dette igjen gjør vedlikehold av hele bygningsmassen i borettslaget enklere.

-Bebyggelsen vil videreføres i volum, material og farger.

Vi kan ikke se at det er noen ulemper som følge av tiltaket.

Vi anser slik sett at det er hjemmel til å innvilge dispensasjon for tiltaket.

Vennlig hilsen

Stella Hoffmann siv.ark
m3 arkitekter as



Til:
Plan- og bygningsetaten

m3 arkitekter as

VÆKERØVEIEN 118E-G, Gnr:28, Bnr:956
REDEGJØRELSE

Eiendommen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med rekkehus og boligblokker i bydel Ullern. Bebyggelsen på eiendommen ble etablert på slutten av 1970-tallet. Byggherre: OBOS, Arkitekt; Alex Christensen, Alf Bastiansen, Bergsvein Normann og Sven Erik Svensen. Hovedentreprenør: Stiansens Entreprenørforretning as.

Siden byggeår har det skjedd mange endringer i bygningsmassen. Etter en tid ble maks utnyttelse av området nådd. Da tok borettslaget initiativ til å fornye reguleringsbestemmelsene for området for at utbyggingene skulle være tilstrekkelig samkjørte. Nye reguleringsbestemmelser ble vedtatt i 2012. Alle forslag til endringer i bygningsmassen godkjennes også av borettslagets styre før det søkes til Plan- og bygningsetaten.

Boenheten inngår i Lysejordet borettslag.

Tidligere byggesaker for samme bygning

Bygget består av 4 boenheter over to plan -Rekkehustype B. Tidligere har Vækerøveien 118 E, F og H - som inngår i samme bygningskropp søkt om tilbygg på forsiden av boenheten -saksnr: 201312699. Ferdiggattest ble gitt av dato:03.11.2014 (med presisering at denne gjelder for alle tre boenheter av dato:20.03.2015)

Nytt tiltak

Beboerne til tre av boenhetene i bygninger ser at dagens bolig er noe liten i forhold til behov og ønsker derfor å bygge på boenhetene sine. Påbygget er ikke en del av utbyggingsvariantene i gjeldende regulering og det søkes derfor om dispensasjon for dette forholdet. Se eget skriv om dette.

Det ansees at det likevel er gode grunner til å bygge på enhetene da tiltaket ligger mot nord i forhold til nærliggende bebyggelse og slik sett ikke kaste skygge mot borettslagets øvrige bebyggelse i nevneverdig grad.

Tiltaket benytter kjente løsninger som går igjen i borettslaget ellers i fasader slik at bygningsmassen fremstår enhetlig. Se også eget skriv ang. dispensasjon da det her er begrunnelser rundt fasadetrykk og høyder.

Fasadeendringene er tilpasset borettslagets eksisterende bebyggelse i vindusplassering, materialer og volum. Eksisterende fargevalg er videreført. Se fasadetegninger.

Vi anser slik at føringer i reguleringsbestemmelsens §5 er fulgt.

Type søknad

Det søkes om rammetillatelse for tiltaket. Ansvarsforhold for andre fagområder utover arkitektur vil avklares senere.



Planløsninger

De tre boenhetene vil ha like fasader selv om planløsningene varierer noe.

118G

Familien har tre barn. De har nylig pusset opp kjøkkenet og vil behold kjøkkenet slik det er i dag da de setter pris på kjøkkenets kontakt med bakenforliggende hage.

Det etableres to soverom og nytt bad i 2.etg. I 3.etg etableres to stuer og et soverom. Totalt sett blir boenheten mer anvendelig for fem personer og det vil være plass å fordele seg i de ulike rommene alt etter behov. Det er også tilstrekkelig antall soverom slik at ett soverom kan benyttes til hjemmekontor.

118E og F

Begge familien har to barn med tenåringer. 1.etg beholdes slik den er i dag. I 2.etg plasseres to soverom og stue mot hagen i tillegg til et ekstra bad. I 3.etg legges nytt kjøkken/stue med en utvidet balkong. Badet i 2.etg er løst ihht. TEK17 §12-9 første ledd.

Fasader mot øst

Fasaden mot hagen i øst beholdes i 2.etg slik den er i dag. I 3.etg trekkes fasaden som i 2.etg opp med kun den endringen at døra byttes ut mot et vindu.

Fasader mot vest

Fasaden mot hagen i 1.etg beholdes slik den er i dag for alle tre boenheter. I 2.etg flyttes ytterveggen mot betongforkanten slik at det gis litt bedre plass til soverom. I 3.etg blir fasaden tilsvarende slik 2.etg er mot vest i dag.

Nabovarsling

For de fleste byggesaker i borettslaget er det anmodet om å unnlate å nabovarsle da naboeiendommene vil bli lite påvirket av endringene innad i borettslaget. Vi anser at dette også er aktuelt her for naboer liggende vest for eiendommen.

Uansett har vi varslet Rema1000-bygget og aktuelle naboer langs Vækerøveien.

Det har ikke kommet inn anmerkninger fra naboene. Dersom det kommer anmerkninger, vil disse besvares og legges ved søknaden.

Vi anser at andre naboer vil være helt uberørt av tiltaket.

Samtykke borettslag

Tegninger og informasjon om tiltaket skal sendes til styret slik at de får fattet et vedtak. Vedtaket er vedlagt i søknaden.

Parkering

Boenheten benytter eksisterende parkeringsplass i felles garasje under blokkene. Tiltaket utløser ikke nye krav til parkeringsplasser.

Brann

Risikoklasse 4, Brannklasse 1.

En preakseptert løsning for utgang fra branncelle for byggverk i risikoklasse 4 er at annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu/dør. Boenheten har rømningsforhold som er bedre enn dette, da det er direkte rømning til terreng fra to etasjer og fler enn annethvert oppholdsrom har rømningsvindu/dør.



Nye leilighetsskillende vegger i 3.etg vil ha brannmotstand minst EI30.

Brannhensyn er derfor ivaretatt iht. TEK17 § 11.

Eksisterende betongvegger i gavlveggene har minst brannmotstand EI60.

Bod

Det er tilstrekkelig oppbevaringsplass for boenheten iht. TEK17 §12-10.

Ikke krav til tilgjengelig boenhet

Det er ikke krav til tilgjengelig boenhet da ikke alle hovedfunksjoner er i 1.etg.

Annet

Utearealet blir uendret som følge av tiltaket.

Overvannshåndtering blir uendret som følge av tiltaket.

Avstand til nabogrense, annen bygning og vei vil bli uendret som følge av tiltaket.

Vennlig hilsen

Stella Hoffmann siv.ark
m3 arkitekter as





Fasade Sør NY

Fasade Nord NY

NOBR	DATE	KONTR	Utskrift til siste godkjente utgave

TILTAKSHAVER	MÅL	SKOEN	PROSJEKT
Vik/Bendiksen/Thorvaldsen	1:100	SH	Vækerøveien 118 E, F og G
	20.10.2020	A40-04	Fasade Sør og Nord NY

m3 arkitekter as - Vækerøveien 124C, 0383 Oslo, tel: 922 04 741, mail: stalla@m3arkitektur.no

40 av 48



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

A) Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Anne Elvigen Evandt Vækerøveien 132 C Gjenvalg

B) Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem Anders Rosness Dahle Vækerøveien 130 F Gjenvalg

Styremedlem Rein Sørnes Hansen Vækerøveien 130 H Gjenvalg

Styremedlem Helene Lind Hopstock Vækerøveien 118 D Ny

Styremedlem Mona Elisabeth Gladhus Vækerøveien 116 C Ny

C) Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem Tina Marie Trøan Vækerøveien 118 D Ny

Varamedlem Therese Holm Thorvaldsen Vækerøveien 118 G Ny

Varamedlem Jan Robert Søderstrøm Vækerøveien 132 A Gjenvalg

D) Styreleder delegert til OBOS generalforsamling hvorav nestleder er vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anne Elvigen Evandt

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Anders Rosness Dahle

Helene Lind Hopstock

Mona Elisabeth Gladhus

Rein Sørnes Hansen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Jan Robert Søderstrøm



Therese Holm Thorvaldsen

Tina Marie Trøan



Sak 7

Delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslår styreleder som delegert til OBOS generalforsamling og nestleder som varadelegert.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som delegert til OBOS generalforsamling og nestleder velges som varadelegert.



Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem 1 Velges for 1 år

Lars-Steinar Martinsen

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Ann-Kristin Ruus



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.