



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 235 814	10 973 281
Sum inntekter		13 235 814	10 973 281
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 288	121 288
Annen driftskostnad		13 171 301	11 686 306
Sum kostnader		13 612 069	12 127 073
Driftsresultat		-376 255	-1 153 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 763	145 285
Sum finansinntekter		166 763	145 285
Annen finanskostnad		747 509	655 034
Sum finanskostnader		747 509	655 034
Netto finans		-580 746	-509 749
Resultat før skattekostnad		-957 001	-1 663 541
Årsresultat		-957 001	-1 663 541
Totalresultat		-957 001	-1 663 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-957 001	-1 663 541
Sum overføringer og disponeringer		-957 001	-1 663 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		594 145	715 433
Sum varige driftsmidler		53 905 898	54 027 186
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		535 256	473 382
Sum finansielle anleggsmidler		535 256	473 382
Sum anleggsmidler		54 441 154	54 500 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 740
Andre fordringer		339 928	362 208
Sum fordringer		339 928	367 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 306	61 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 306	61 330
Sum omløpsmidler		342 234	429 278
SUM EIENDELER		54 783 389	54 929 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		24 260 911	25 217 912
Sum opptjent egenkapital		24 260 911	25 217 912
Sum egenkapital		24 283 711	25 240 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 956 773	12 416 561
Øvrig langsiktig gjeld		16 535 000	16 486 414
Sum annen langsiktig gjeld		28 491 773	28 902 975
Sum langsiktig gjeld		28 491 773	28 902 975
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 207 132	98 521
Leverandørgjeld		800 773	687 639
Sum kortsiktig gjeld		2 007 905	786 160
Sum gjeld		30 499 678	29 689 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 783 389	54 929 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565756

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 235 814	10 973 281
Sum inntekter		13 235 814	10 973 281
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 288	121 288
Annen driftskostnad		13 171 301	11 686 306
Sum kostnader		13 612 069	12 127 073
Driftsresultat		-376 255	-1 153 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 763	145 285
Sum finansinntekter		166 763	145 285
Annen finanskostnad		747 509	655 034
Sum finanskostnader		747 509	655 034
Netto finans		-580 746	-509 749
Resultat før skattekostnad		-957 001	-1 663 541
Årsresultat		-957 001	-1 663 541
Totalresultat		-957 001	-1 663 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-957 001	-1 663 541
Sum overføringer og disponeringer		-957 001	-1 663 541



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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

594 145	715 433
---------	---------

Sum varige driftsmidler

53 905 898	54 027 186
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

535 256	473 382
---------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

535 256	473 382
---------	---------

Sum anleggsmidler

54 441 154	54 500 568
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

	5 740
--	-------

Andre fordringer

339 928	362 208
---------	---------

Sum fordringer

339 928	367 948
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 306	61 330
-------	--------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 306	61 330
-------	--------

Sum omløpsmidler

342 234	429 278
---------	---------

SUM EIENDELER

54 783 389	54 929 847
------------	------------

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	24 260 911	25 217 912
Sum opptjent egenkapital	24 260 911	25 217 912
Sum egenkapital	24 283 711	25 240 712
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 956 773	12 416 561
Øvrig langsiktig gjeld	16 535 000	16 486 414
Sum annen langsiktig gjeld	28 491 773	28 902 975
Sum langsiktig gjeld	28 491 773	28 902 975
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 207 132	98 521
Leverandørgjeld	800 773	687 639
Sum kortsiktig gjeld	2 007 905	786 160
Sum gjeld	30 499 678	29 689 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 783 389	54 929 847



Organisasjonsnr: 948 305 097
LYSEJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 461
LYSEJORDET BORETTSLAG



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 2. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Fysiske stemmesedler

Dette kan legges i postkassen til styreleder Unni Skjelnes adresse Vækerøveien 124 K innen 6 juni kl 09:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Tillatelse til installasjon av ildsted (vedovn eller gasspeis) i rekkehus
6. Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering
7. Omorganisering av biloppstillingsplasser
8. Endring av husordensreglens § 12 om båndtvang
9. Forsøksvis etablering av fartsdumper på nedre gangvei
10. Ekstra strømuttak til grillplassen
11. Vedtak om profesjonell og forutsigbar håndtering av utbyggingssaker
12. Endring av borettslagets vedtekter §8-1 Styret



- 13. Fastsettelse av honorarer
- 14. Valg av tillitsvalgte
- 15. Valg av valgkomité
- 16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LYSEJORDET BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Næss og Marie Garfjeld er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Lysejordet Borettslag står i en krevende økonomisk situasjon, med høye kostnader og mange skader. For å snu utviklingen setter det nye styret i gang et omfattende takprosjekt og satser på langsiktig vedlikehold. Dette er nødvendig for å sikre både bygninger og økonomi. Vi oppfordrer alle beboere til å lese hele styrets beretning – den gir viktig innsikt i situasjonen og veien videre.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 Lysejordet borettslag samlet.pdf

Sak 5

Tillatelse til installasjon av ildsted (vedovn eller gasspeis) i rekkehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lys av styrket fokus på egenberedskap og økende energipriser, ønsker styret å legge til rette for at andelseiere i rekkehusene kan installere ildsted i form av vedovn eller gasspeis. Tiltaket vurderes som et godt bidrag til:

- Økt egenberedskap ved strømbrydd eller andre hendelser,
- Redusert sårbarhet i vinterhalvåret,
- Bedre bokomfort og mulighet for lavere strømforbruk,
- Energimessig uavhengighet og fleksibilitet

Styret vil i samarbeid med kvalifiserte fagmiljøer utarbeide detaljerte retningslinjer for behandling og gjennomføring av slike tiltak. Retningslinjene skal sikre at tiltakene gjennomføres på en sikker, hensiktsmessig og bygningsmessig forsvarlig måte, og vil bygge på følgende prinsipper:

1. Krav til gjennomføring og ansvar

Tiltaket må utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og branntekniske krav. Installasjon skal utføres av kvalifiserte fagfolk, og det skal innhentes dokumentasjon på gjennomført arbeid, inkludert samsvarserklæring.

På søknadstidspunktet skal det utarbeides og vedlegges teknisk dokumentasjon for prosjektet, inkludert:

- løsning for plassering og gjennomføring av pipe,
- branntekniske forhold og avstand til brennbart materiale,
- løsning for takgjennomføring,
- og vurdering av eventuelle konsekvenser for tilstøtende boliger. Beboere må innhente nabosamtykke der det er nødvendig

For gasspeis basert på flaskegass (f.eks. 11 kg), gjelder ikke krav om innmelding til DSB, men det skal benyttes godkjent utstyr og installasjonen skal være i tråd med aktuell lover og forskrifter.

Gjennomføring i tak må ivareta bygningsmessig tetthet og sikkerhet, og ikke svekke garantier på borettslagets tal. Dette kan innebære at borettslagets takentreprenør involveres for å sikre riktig metode og dokumentasjon.



2. Kostnader

Alle kostnader knyttet til installasjon, vedlikehold og eventuell utbedring bæres av den enkelte andelseier. Installasjonen skal gjennomføres slik at den ikke påfører fellesskapet ekstra kostnader.

I henhold til borettslagsloven vil bygningsmessige tiltak som gjennomføres på en faglig og hensiktsmessig måte kunne anses som en del av borettslagets bygningsmasse etter en viss tid.

3. Søknadsplikt og videre prosess

Det vil ikke være mulig å sende inn søknad før styrets retningslinjer foreligger. Styret vil utvikle retningslinjene i samarbeid med relevante fagmiljøer, inkludert bygningsteknisk kompetanse og eventuelt takentreprenøren, for å ivareta takgarantier. Retningslinjene skal utarbeides «innen neste ordinære generalforsamling. Så snart de er klare, vil de publiseres på Vibbo og være tilgjengelig for alle andelseiere.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret anbefaler at generalforsamlingen åpner for individuell installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene, innenfor rammene av lover, forskrifter og styrets retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Andelseiere i rekkehusene kan søke om individuell installasjon av pipe og ildsted (vedovn eller gasspeis), under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og i tråd med retningslinjer fastsatt av styret. Styret utarbeider retningslinjer innen GF 2026.

Forslag til vedtak

Det åpnes for at rekkehusene kan søke om installering av pipe og ildsted i henhold til forslag.

Sak 6

Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering

Forslag fremmet av:

Håvard Berger, Vækerøveien 132 D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med flere el-sykler og el-sparkesykler i bruk, er det viktig å ha klare regler som gjelder for alle typer kjøretøy

Husordensreglens § 13, første avsnitt, endres til å lyde som følger: «På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklist har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparke Brett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.»

Videre skal Borettslaget skal sette opp fartsgrenseskilt med 10 km/t på egnede steder i området, inkludert



henvisning til at fartsgrensen gjelder også (el-)sykler og (el-)sparkesykler. Styret gis fullmakt til å bestemme utforming og plassering av skiltene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglens § 13, første avsnitt, endres i henhold til forslag. Borettslaget setter også opp skilt, i henhold til forslaget.

Sak 7

Omorganisering av biloppstillingsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere oppfatter at det er vanskelig å finne parkering til gjester og hjemmesykepleie. I dag finnes det 12 plasser langs nedkjørselen til Rema 1000 som benyttes av både beboere og gjester. Noen beboere bruker disse som fast plass for bil nummer to. Et begrenset antall parkeringsplasser langs nedkjørselen til Rema 1000 kan omdisponeres til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie, for å sikre at flere får parkeringsplass. Dette vil gjøre det enklere for både besøkende og hjemmesykepleie å finne parkering, og bidra til et mer velfungerende bomiljø for alle.

Forlaget er at fem parkeringsplasser langs nedkjørselen til Rema 1000 omdisponeres til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie.

Forslag til vedtak:

Andre avsnitt i husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering endres, se fet skrift under:

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) .

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Forslag til vedtak

Andre avsnitt i husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres i henhold til tekst i forslag.



Sak 8

Endring av husordensreglenes § 12 om båndtvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler omtaler ikke uttrykkelig at det er båndtvang for hunder i borettslagets fellesområder, inkludert de interne veiene. Samtidig finnes det allerede skilt om båndtvang langs øvre vei, men ikke langs nedre vei.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes § 12 endres ved at følgende setning tilføyes: «Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesområder, inkludert langs alle veier, hele året.» Det settes opp skilt om båndtvang ved adkomst til nedre vei, med hensiktsmessig utforming og plassering.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Husordensreglenes § 12 endres og det skiltes med båndtvang, i henhold til tekst i forslag.

Sak 9

Forsøksvis etablering av fartsdumper på nedre gangvei

Forslag fremmet av:
Håvard Berger, Vækerøveien 132 D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange synes det til tider kan være litt for høy hastighet på biler og (el-)sykkel/(el-)sparkesykkel langs veiene i borettslaget. I sørlige del av borettslaget, mellom øvre og nedre gangvei, er det lagt fartsdumper av gummi. Disse dekker hele bredden av gangveien og legges ut sommerhalvåret. Jeg mistenker at alle som bruker (el-)sparkesykkel, gjerne unngår denne veien, da det er svært vanskelig å kjøre over med så små hjul. Med vanlig sykkel vil man trille over, om enn litt ubehagelig.

Jeg foreslår med dette å forsøksvis innføre 1 dobbel fartsdump i nordre del av nedre gangvei ved 132-byggene i borettslaget i løpet av 1 sommersesong, altså test. Denne vil bestå av 2 gummidumper som hver har kun 2/3-dels veibredde, og med et par meters avstand fra hverandre, og hvor begge starter fra hver sin side av veien. På den måten vil syklister lett kunne sykle sikk-sakk forbi fartsdumpene, men med betraktelig redusert hastighet. Sparkesyklister vil slippe å soppe helt opp for å gå over hinderet sammenlignet med en enkeltdump i full veibredde. Denne utformingen med 2/3-dels dobbeltdump vil fortsatt bremse ned bilister effektivt.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret er enig i at det tidvis er for høy hastighet på biler og (el)sykkel/(el)sparkesykkel langs veiene i borettslaget.



Styret er imidlertid usikker på fartsdumper, vil være en effektiv løsning. Erfaring viser at de som ønsker å kjøre fort, ofte gjør det likevel – mellom dumpene

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at styret isteden iverksettes mer synlig skilting som et første og mindre inngripende tiltak.

Forslag til vedtak

Det innføres 1 dobbel fartsdump i nordre del av nedre gangvei ved 132-byggene i borettslaget i løpet av 1 sommersesong som en forsøksordning, altså test. Denne vil bestå av 2 gummidumper som hver har kun 2/3-dels veibredde, og med et par meters avstand fra hverandre, og hvor begge starter fra hver sin side av veien.

Sak 10

Ekstra strømuttak til grillplassen

Forslag fremmet av:

Håvard Berger, Vækerøveien 132 D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hver advent er det tenning av juletre ved siden av parkeringsplassen til Rema 1000. Jeg mener denne tradisjonen er fin, men synes at den sjeneres av trafikkstøy og sterke frontlys fra biler på parkeringsplassen til Rema 1000. Jeg tror også at mange småbarnsforeldre er engstelige for barna med all biltrafikken rundt hele området. Jeg foreslår at man legger opp et utendørs, låsbart strømuttak/stikkontakt i tilknytning til nedre elektriske bom sørvest i fellesområdet. Stikket vil kunne brukes til juletrebelysning, slik at grillplassen i sørvest heller kan brukes til julegrantenning. (Grillplassen bør for øvrig få et par ekstra benker.) Jeg tror dette vil være tryggere og mer hyggelig for små og store, men det vil kreve årlig anskaffelse av juletre. Og så må man selvfølgelig ha en sikker juletrefot.

Styrets innstilling

I fjor investerte borettslaget i ny juletrebelysning på dagens plassering. Styret er glade for at vi har mottatt mange positive tilbakemeldinger fra beboerne på dette tiltaket.

Styret har undersøkt muligheten for å endre plassering av belysningen etter at vi mottok forslaget over. Ifølge leverandør av bommene er det dessverre ikke mulig å ta strøm fra bommene, da dette kan forårsake ustabil og utrygg drift av bommene.

For å flytte belysningen kreves det derfor etablering av et nytt strømuttak, noe som vil medføre en kostnad på anslagsvis mellom 30 000 og 50 000 kroner.

Forslag til vedtak

Det settes opp et utendørs, låsbart strømuttak/stikkontakt i tilknytning til nedre elektriske bom sørvest i fellesområdet. Stikket vil kunne brukes til juletrebelysning, slik at grillplassen i sørvest heller kan brukes til julegrantenning.



Sak 11

Vedtak om profesjonell og forutsigbar håndtering av utbyggingssaker

Forslag fremmet av:

Finn Stangnæss og Jannicke Haanes Lunder, Vækerøveien 122 B.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre at utbyggingssaker i Lysejordet borettslag behandles på en rettferdig og effektiv måte, foreslås det å innføre tydelige retningslinjer basert på gjeldende vedtekter og etablert praksis. Enkelte saker har nylig vært preget av uforutsigbarhet, forsinkelser og forskjellsbehandling, noe som skaper unødvendig frustrasjon for beboere. Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag vedtar følgende retningslinjer for behandling av utbyggingssaker:

1. Alle utbyggingssaker skal behandles i tråd med gjeldende vedtekter, tidligere vedtak og etablert praksis.
2. Nye eller avvikende krav kan kun innføres dersom de er formelt behandlet og vedtatt av hele styret i styremøte, og kommunisert skriftlig og tydelig til berørte beboere. Enkeltmedlemmer i styret kan ikke fatte nye beslutninger vedrørende byggeprosess og krav på egen hånd.
3. Alle saker skal behandles innen rimelig tid, normalt innen 4 uker fra mottatt komplett søknad. Ved vesentlige forsinkelser skal søker informeres skriftlig med begrunnelse og fremdriftsplan.
4. Prinsippet om likebehandling skal etterleves i alle saker, i tråd med borettslagets vedtekter og alminnelige forvaltningsprinsipper.

Styrets innstilling

Styrets flertall støtter ikke forslaget.

Det har kommet inn et forslag om endringer i behandlingen av byggesaker i borettslaget. Styret er positive til utbygging – så lenge det skjer i tråd med regelverket. Vi ønsker en prosess som er ryddig og forutsigbar for alle beboere. Forslaget kan gi inntrykk av at styret har funnet på egne krav eller handlet på egenhånd. Det stemmer ikke.

Denne diskusjonen må også sees i sammenheng med den generelle situasjonen i borettslaget. Vi har i dag et høyt antall skadesaker, særlig knyttet til vanninntrengning. Dette har ført til en betydelig økning i forsikringspremien – en kostnad som må bæres av alle beboere. Styret arbeider derfor aktivt for å redusere skadeomfanget fremover.

For å sikre at private utbygginger ikke påfører borettslaget unødvendig risiko eller kostnader, har vi valgt å hente inn ekstern byggfaglig kompetanse og stille tydelige krav til kvalitet og dokumentasjon. Dette er nødvendig for å ivareta felles verdier og redusere risikoen for feil og mangler som kan bli kostbare å rette opp senere.

Når borettslaget overtar ansvaret for private utbygginger etter fem år (garantitiden), må det foreligge dokumentasjon på hvordan arbeidet er utført, hvilke materialer som er brukt og hvordan konstruksjonen er bygd opp. Også forsikringsselskapene krever slik dokumentasjon for at eventuelle skader skal kunne dekkes. Hvis den mangler, kan borettslaget måtte dekke kostnadene selv – noe som i praksis betyr at alle beboere må betale for feil knyttet til private tiltak.

Vi deler ønsket om struktur og forutsigbarhet, men slik forslaget foreligger i dag, skaper det flere problemer:



Punkt 1: At saker behandles i tråd med vedtektene, er en selvfølge. Hvert styre har ansvar for arbeidet som utføres i sin periode. Vårt styre har valgt å innhente byggfaglig kompetanse for å sikre forsvarlig gjennomføring.

Punkt 2: Forslaget gir inntrykk av at vi har innført nye krav. Det stemmer ikke. Vi har kun tydeliggjort og sammenstilt krav som allerede følger av gjeldende regelverk – blant annet plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift (TEK17), borettslagets vedtekter (§4-3 og §8-2) og byggveilederen. I tillegg bygger dette på styrets ansvar for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold.

Punkt 3: En behandlingstid på fire uker kan virke rimelig, men er ofte urealistisk i praksis. Komplekse saker må vurderes grundig og med faglig støtte. Å fastsette en bestemt frist kan svekke styrets mulighet til å ivareta kvalitet, sikkerhet og forsikringsdekning. Vi tilstreber rask behandling, men mener det må være rom for nødvendig skjønn.

Punkt 4: Kravet om likebehandling støtter vi fullt ut. Nettopp derfor benytter styret ekstern byggfaglig kompetanse. Vi forstår ønsket om tydelighet og struktur, men forslaget slik det foreligger, vil svekke styrets mulighet til å sikre kvalitet og kontroll i byggesaker. Det kan også føre til økte kostnader for fellesskapet og svekkede garantier og forsikringsdekning. Ansvar for private byggeprosjekter må ligge hos den som bygger ut.

Styrets flertall anbefaler at generalforsamlingen stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag vedtar følgende retningslinjer for behandling av utbyggingssaker:-

1. Alle utbyggingssaker skal behandles i tråd med gjeldende vedtekter, tidligere vedtak og etablert praksis.-
2. Nye eller avvikende krav kan kun innføres dersom de er formelt behandlet og vedtatt av hele styret i styremøte, og kommunisert skriftlig og tydelig til berørte beboere. Enkeltmedlemmer i styret kan ikke fatte nye beslutninger vedrørende byggeprosess og krav på egen hånd.
3. Alle saker skal behandles innen rimelig tid, normalt innen 4 uker fra mottatt komplett søknad. Ved vesentlige forsinkelser skal søker informeres skriftlig med begrunnelse og fremdriftsplan.
4. Prinsippet om likebehandling skal etterleves i alle saker, i tråd med borettslagets vedtekter og alminnelige forvaltningsprinsipper.

Sak 12

Endring av borettslagets vedtekter §8-1 Styret

Forslag fremmet av:

Lena Hansen, Vækerøveien 130G, Anders Rosness Dahle, Vækerøveien 126J, Helene Hopstock, Vækerøveien, 118D

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styremedlemmer eller andre med verv/roller i borettslaget kan ikke inneha ytterligere roller/verv. Situasjonen pr. d.d. er at et styremedlem både er styremedlem og samtidig sitter i valgkomiteen. Valgkomiteen behandler styremedlemmet sin søknad om gjenvalg. Det er også valgkomiteen som behandler og vurderer alle innkomne forslag til nytt medlem av komiteen.

Dette kan medføre interessekonflikt som styremedlem. Det foreslås derfor at det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret, se forslag til vedtak.



Det foreslås derfor at det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret. Se tekst med fet font under:-
8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. (4) Styrets medlemmer skal ikke inneha andre verv i borettslaget, være medlem av borettslagkomiteer, utføre oppdrag for borettslaget som næringsdrivende e.l. som kan medføre interessekonflikt med rollen som styremedlem. Jfr. Vedtektenes §10-1 og Borettslagslovens §8-14.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Gjeldende regler og god praksis ivaretar både habilitet og rekruttering.

Styret har vurdert forslaget om at styremedlemmer og varamedlemmer ikke skal kunne inneha andre verv i borettslaget, som å delta i valgkomiteen. Én av forslagsstillerne, Anders Rosness Dahle sitter i styret, og er derfor inhabil i saken. Han har ikke deltatt i styrets behandling eller beslutning.

Styret er opptatt av å unngå interessekonflikter, men mener at forslaget er unødvendig og kan gi uheldige konsekvenser.

Borettslaget følger allerede borettslagsloven § 8-14 og egne vedtekter, som gjør at styremedlemmer ikke kan delta i saker der de selv har personlig eller økonomisk interesse. Dette praktiseres også i valgkomiteen ved at medlemmer erklærer seg inhabile i innstillinger til verv når de selv stiller til valg.

Styret har konferert med vår nåværende rådgiver i OBOS, som påpeker at mange borettslag sliter med å finne kompetente kandidater. Å stenge ute personer med erfaring og engasjement kan gjøre rekrutteringen enda vanskeligere. Det viktigste er at de som deltar i valgkomiteen har kunnskap, integritet og innsikt i borettslaget – ikke nødvendigvis at de ikke har hatt andre verv. Tvert imot kan det være en fordel at de kjenner borettslaget godt.

De to siste årene har valgkomiteene – som har inkludert henholdsvis ett varamedlem og et styremedlem – gjennomført åpne og gode prosesser. Valgkomiteen har kartlagt borettslagets behov for kompetanse, søkt åpent etter kandidater og fått med seg flere nye beboere. Dette er i kontrast til tidligere år, da sittende styremedlemmer ofte har stilt til gjenvalg uten motkandidater.

Et vedtak om å forby styremedlemmer og varamedlemmer i valgkomiteen vil gjøre det vanskeligere å finne gode kandidater. Det kan også skape unødvendig mistillit og sende et signal om at engasjement og innsikt er noe negativt – når det i realiteten er det vi trenger mer av.

Styret anbefaler generalforsamling å stemme i mot forslaget. Gjeldende regler og god praksis ivaretar både habilitet og rekruttering.

Forslag til vedtak

Det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret, i henhold til forslagsstillerens tekst.



Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Lysejordet borettslag har det siste året satt i gang og gjennomført en rekke viktige prosjekter. Vi har blant annet utført asfaltering veien og parkeringsplassene, installert nye elektriske bomber, etablert ny stakekum, innført ny betalingsløsning for vaskeriene, valgt ny elbillader, installert nye ekspansjonskar i berederrom og bidratt til nye skilt på parkeringsplassen.

I tillegg har styret gått systematisk gjennomgått nesten alle avtaler med eksterne leverandører for å sikre bedre vilkår og kvalitet for borettslaget. Dette har resultert i nye avtaler for blant annet: vaktmestertjenester, internett, elektriker, rørlegger, rengjøring og skadedyrkontroll

Styret har også gjennomført en tilstandsvurdering av brannforholdene for hele boligmassen og etablert et nytt HMS-system. Det har videre vært en stor økning i forsikringssaker det siste året, og styret har fulgt opp, både nye og eldre saker.

Samtidig er det lagt ned et omfattende arbeid i å forberede utskifting av takene på alle boligene – et prosjekt som gjelder ca. 10 000 m² og har stor betydning for borettslaget.

Ved siden av disse prosjektene har styret hatt løpende ansvar for drift og vedlikehold, og håndtert et høyt antall henvendelser fra beboere. I løpet av året har vi også måttet håndtere en rekke akutte problemer som lekkasjer, strømbrudd og feil på elbilladere.

Dagens styrehonorar er kr 280 000 per år, som ligger lavt sammenlignet med nivået i andre borettslag tilknyttet OBOS. På bakgrunn av årets arbeidsmengde og ansvar foreslår styret at honoraret økes til kr 350 000 per år.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

1 styremedlem for 2 år er på valg. 2 varamedlemmer for 1 år er på valg.

Innstilling

I forbindelse med valget ønsker flertallet i styret å uttrykke vår støtte til at nestleder Janette Alvestad blir gjenvalgt som styremedlem, og understreke hvorfor vi mener det er viktig at hun fortsetter i styret:

- Janette Alvestad har vært nestleder i styret det siste året, og har spilt en helt sentral rolle i å bygge opp det nye styret som kom på plass i fjor.
- Janette Alvestad er både arkitekt og byggingeniør, med bred erfaring fra styrearbeid i andre borettslag.



- Hun kombinerer høy faglig kompetanse med solid erfaring og praktisk oppfølging i borettslag. Dette er spesielt verdifullt i en tid hvor vi står i krevende prosjekter og må ta mange komplekse beslutninger.
- Hun er styrets nøkkelperson for kontakt og oppfølging av håndverkere, vaktmestertjenester og den daglige driften.
- Janette er også styrets hovedkontakt i forbindelse med omleggingen av borettslagets 10 000 m² store tak – et prosjekt som starter om få uker. Dette er et stort og krevende prosjekt som forutsetter grundig planlegging, teknisk forståelse og tett oppfølging.

Vi mener borettslaget er best tjent med styremedlemmer som tar ansvar, ivaretar vedtak og evner å følge opp det som blir besluttet. Janette gjør nettopp dette, og vi mener det er avgjørende at hun får fortsette i styret. Vi håper du vil gi henne din stemme.

Vennlig hilsen
Styreleder Unni Skjelnes
Styremedlem Kay Lægneid og
Styremedlem Kristoffer Borgen Kviltun

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Janette Alvestad** (Innstilt av valgkomiteen og flertall i styret)
Janette Alvestad (styremedlem på gjenvalg)

Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i Lysejordet fordi jeg ønsker å fortsette å bidra til at borettslaget vårt fungerer godt – både i hverdagen og i de store prosjektene.

Jeg har bodd i borettslaget siden 2019, og kjenner godt til både utfordringene og mulighetene vi står i som fellesskap. Det siste året har jeg vært nestleder, og samarbeidet tett med styreleder og styret - om alt fra daglig drift, til tekniske og økonomiske beslutninger.

Som sivilarkitekt og bygningsingeniør, har jeg lang erfaring innen prosjektledelse og rehabilitering. I tidligere styrearbeid har jeg også ledet rehabilitering av ca. 700 vinduer i et annet borettslag i Oslo.

Det siste året har jeg hatt hovedansvar for innhenting, oppfølging og avklaringer i forbindelse med vår kommende rehabilitering av tak, som omfatter totalt 10 000 m². Dette er et stort og omfattende prosjekt, som starter om få uker og vil vare i omtrent ett år.

Jeg har god oversikt og erfaring med økonomi og likviditet, og er opptatt av kostnadskontroll og forutsigbarhet. Gjennom budsjettering, forsikringsoppfølging, investeringer og prosjektoppfølging, vet jeg hva som kreves for at økonomien skal gå opp.

Når ting haster – enten det gjelder elbilladere, vannlekkasjer, strøm eller garasjeporter – er det ofte jeg som følger opp. Jeg sitter ikke i styret – jeg jobber i styret.

Jeg motiveres av å få ting til å fungere, av hyggelige tilbakemeldinger fra beboere, og av å bidra til konkrete resultater.

Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg vet hva som kreves – og fordi jeg vil fortsette å ting gjort, på vegne av alle som



bor her.

- **Finn Stangnæss**

Jeg heter Finn Stangnæss, er 37 år gammel og har bodd i Lysejordet Borettslag siden 2016. Jeg er utdannet ingeniør innen elektro og automasjon, og har flere års erfaring fra ledelse i et ingeniørfirma med ca. 400 ansatte. Gjennom min bakgrunn har jeg opparbeidet meg kompetanse innen prosjektstyring, økonomistyring og teknisk vedlikehold – områder som jeg ser er svært relevante for borettslaget, spesielt med tanke på en aldrende bygningsmasse og behovet for langsiktig planlegging.

Min motivasjon for å søke styreplass er et sterkt ønske om å bidra til fellesskapet der jeg bor. Jeg mener at et godt fungerende borettslag ikke bare gir økt bokvalitet for den enkelte, men også styrker trivselen og samholdet i nærmiljøet. Jeg er opptatt av at fellesskapets verdier skal ivaretas på en bærekraftig og kostnadseffektiv måte.

Jeg kan tilby:

- Faglig styrke innen elektro/automasjon og teknisk innsikt, som kan være nyttig ved vurdering og oppfølging av vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger.
- Erfaring med økonomistyring og budsjettering fra lederstilling, som vil kunne bidra til god økonomisk kontroll og ansvarlig ressursforvaltning.
- Prosjektledererfaring, som gir meg oversikt og evne til å strukturere, følge opp og gjennomføre større og mindre prosjekter effektivt.
- Engasjement og vilje til å bruke tid på å sikre borettslagets beste, både i dag og for fremtiden.

Jeg ser frem til muligheten til å bidra med min kompetanse og mitt engasjement for å styrke driften og fellesskapet i Lysejordet borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Gramstad
- Jan Robert Søderstrøm

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite.pdf

Sak 15

Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen :



- Marie Garfjeld
- Eirik Gramstad
- Sondre Hopland

Sak 16

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:

- Unni Skjelnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janette Alvestad



Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter. Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 28 955 956 Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Lysejordet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Unni Skjelnes,	Vækerøveien 124K
Nesteleder	Janette Alvestad,	Vækerøveien 132 O
Styremedlem	Kay Lægraid Iversen,	Vækerøveien 120 S
Styremedlem	Kristoffer Borgen Kviltun,	Vækerøveien 130 H
Styremedlem	Anders Rosness Dahle,	Vækerøveien 126 J

Valgkomiteen for Lysejordet borettslag har vært	
Aud Margrethe Snekerbakken,	Vækerøveien 118 B
Eirik Gramstad,	Vækerøveien 116
Janette Alvestad,	Vækerøveien 132 O

Varamedlemmer

Stian Lågstad
Jan Robert Søderstrøm

Styrets beretning 2024

Økonomien i Lysejordet Borettslag er for tiden svært utfordrende. Høye driftskostnader, mange skadesaker og etterlep på vedlikehold har bidratt til en krevende økonomisk situasjon. Dette har medført høye reparasjonskostnader, økte forsikringspremier og usikkerhet knyttet til dekning ved fremtidige skader.

Skadesituasjonen er også svært alvorlig: I løpet av 2024 er det registrert rundt 20 nye skadesaker i borettslaget, i tillegg til flere tidligere saker som fortsatt pågår. De fleste er knyttet til vanninntrengning i tak, vegger og terrasser. Noen av disse blir avvist av forsikringsselskapet, blant annet på grunn av mangelfull dokumentasjon eller tidligere feil i utførelse.

For beboerne innebærer dette langvarige og frustrerende prosesser. For styret betyr det en stor arbeidsbelastning: Hver sak krever oppfølging av beboer, entreprenør og forsikringsselskap – og



ofte ekstra runder for å sikre riktige tiltak. Dette forsterker en negativ spiral, som vi nå er nødt til å bryte.

Samtidig som borettslaget står i en utfordrende situasjon, har borettslaget lav fellesgjeld og det finnes gode forutsetninger for å snu utviklingen. Det forutsetter at vi tar ansvar for situasjonen, handler i tide og tenker langsiktig.

Et nytt styre og et nødvendig takløft

Et nytt styre ble valgt sommeren 2024. 4 av 5 i styret har tiltrådt i løpet av de siste 2 årene. Blant de 4 nye styremedlemmene er det: en statsautorisert revisor, to byggingeniører (hvorav én også er arkitekt) og en erfaren prosjektleder.

Med denne kompetansen i styret ønsker vi nå å ta et tydelig grep om borettslagets vedlikehold.

Ambisjonen til det nye styret er å gjennomføre en nødvendig snuoperasjon: fra brannslukking og kortsiktige tiltak – til forebygging, struktur og langsiktighet. Gjennom målrettet vedlikehold kan vi både bevare verdiene i borettslaget og redusere risikoen for kostbare skader.

Takprosjektet er det første – og største – løftet i denne strategien. Det er helt nødvendig for å bryte den negative spiralen vi har vært inne i. For å redusere risikoen for lekkasjer, sikre god dokumentasjon overfor forsikringsselskapet og få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov, skal samtlige tak nå tekkes om. Tiltaket er omfattende: Totalt skal 10 000 kvadratmeter tak fornyes. Prosjektet regnes som nødvendig vedlikehold og utskifting, og vil finansieres gjennom låneopptak.

Prosessen med takprosjektet så langt

Styret har over en lengre periode jobbet med å forberede prosjektet, i tett samarbeid med byggrådgiver OPAK AS. Det er gjennomført befaringer av takene med både OPAK og styret til stede, og det er innhentet tilbud fra flere entreprenører. OPAK har bistått med utarbeidelse av tilbudsdokumenter, koordinert befaringer, innhentet tilbud og gjennomført tilbudsevaluering.

Oppstart er planlagt i løpet av 2025. Arbeidet vil utføres sonevis, og terrasseblokkene vil bli prioritert først, etterfulgt av rekkehusene – som er inndelt i sone 1, 2 og 3. Denne strukturen sikrer ryddig fremdrift og oversiktlig prosjektstyring.

Takprosjektet innebærer en større investering enn det borettslaget har tilgjengelig i oppsparte midler. Prosjektet vil derfor finansieres gjennom låneopptak. Når endelig entreprenør er valgt og oppdaterte budsjetter er klare, vil styret informere om: lånets størrelse og vilkår, nedbetalingsplan og eventuelle konsekvenser for felleskostnadene

Hvorfor gjør vi dette?

Takprosjektet er viktig av flere grunner:

1. Forebygge lekkasjer og skader

Ved å tekke om alle tak, reduserer vi risikoen for vanninntrengning og skader betydelig. Dette gir



tryggere og tørrere boliger for beboerne – og reduserer både reparasjonskostnader og belastning på forsikringen.

2. Sikre dokumentasjon og forsikringsdekning

Mangel på dokumentert vedlikehold kan føre til avslag fra forsikringsselskapet. Med ny tekking og grundig dokumentasjon står borettslaget sterkere ved fremtidige skader.

3. Skape en mer forutsigbar økonomi

Færre uforutsette skader og bedre oversikt over vedlikeholdsbehov gir grunnlag for mer stabile og bærekraftige felleskostnader.

Et felles løft

Takprosjektet vil være et viktig grep for å for å ta vare på både bygningsmassen og borettslagets økonomi. Men også de små handlingene i hverdagen har stor betydning.

Alle beboere kan bidra til et tryggere og mer robust borettslag – for eksempel gjennom god utlufting, stabil innnetemperatur og rask varsling ved feil. Dette reduserer risikoen for fukt og skader – og sparer både tid, penger og ressurser.

I tillegg er det viktig at beboerne holder seg oppdatert på nyheter og informasjon på Vibbo og bruker e-post for å kontakte styret. På den måten kan styret jobbe mest mulig effektivt med de tiltakene som gagnar fellesskapet.

Takk og samarbeid fremover

Vi vil også rette en takk til tidligere styrever for innsatsen som er lagt ned gjennom årene – ofte under krevende forhold og med begrensede midler.

Det kommende året vil kreve innsats, tålmodighet og samarbeid. Men dette er et felles løft – og det skal vi klare sammen, for et sterkere og mer bærekraftig Lysejordet Borettslag.

Et år med fremdrift

2024 har vært et år med viktige fremskritt. Borettslaget har gjennomført en rekke tiltak som både styrker den tekniske tilstanden og legger grunnlag for en mer robust og fremtidsrettet drift. Her er noen av de viktigste tiltakene fra året som har gått:

1. Kritisk drift, sikkerhet og skadeforebygging.

- Kartlagt leverandører og innhentet tilbud til takreovering
- Utarbeidet plan for gjennomføring av takprosjekt
- Rehabiliter og lagt om taket i 122 A, B, C og D
- Gjennomført lekkasjesøk og utbedring av vannrør med brudd og lekkasjer
- Tettet lekkasje fra berederrom til garasje
- Skiftet motorer i ventilasjonsanlegget for blokkene
- Befart borettslaget med hensyn til brannkrav og nødvendige utbedringer
- Innført nytt HMS-system og gjennomført sikkerhetstiltak i fellesarealer og garasje
- Installert stakekum og inngått avtale om regelmessig spyling av kritiske avløpsrør



- Registrert tilstand på bodtak – utskifting planlagt høsten 2025

2. Langsiktig vedlikehold og tekniske oppgraderinger

- Installert ekspansjonskar i alle berederrom
- Asfaltert veien fra Vækerøveien og oppgradert parkeringsplasser
- Inngått nye og mer fordelaktige avtaler for vaktmestertjenester, internett og rengjøring
- Rengjort gavlfasader og beslag på nederste rekke – øvrige rekker planlegges
- Valgt ny elbillader

3. Struktur og styring

- Behandlet et betydelig høyere antall saker
- Innført mer utfyllende og tydelige referater for bedre dokumentasjon og oppfølging
- Oppdatert rutiner og retningslinjer for styrearbeid
- Etablert rådgivningstjeneste for byggesaker

4. Brukervennlighet og trivsel

- Installert nytt betalingssystem i vaskeriene
- Montert elektriske bommer for å redusere uønsket trafikk
- Ryddet og klargjort fellesarealer
- Forbedret kommunikasjon og dialog med beboere
- Samarbeidet med nærmiljøet for bedre trafiksikkerhet
- Gjennomgått og forbedret sikkerhet ved parkeringsplass utenfor Rema 1000 – satt opp flere skilt og redusert antall plasser for bedre sikt
- Montert ny belysning på juletre utenfor Rema 1000

Planlagte prosjekter og prioriterte tiltak i 2025 og 2026

Vurdering og mulig utbedring av terrassekasser

I løpet av 2025 og 2026 vil styret kartlegge tilstanden på terrassekassene og vurdere behovet for utbedringer. Eventuelle tiltak vil bli prioritert etter alvorlighetsgrad og tilstand.

Oppgradering av uteområdene

Styret ønsker i 2025/2026 å se helhetlig på uteområdene og vurdere behov for oppgradering og tilrettelegging for ulike aldersgrupper. Målet er å skape et balansert bomiljø som fremmer både aktivitet, trivsel og ro.

Bedre belysning i garasjen

Styret jobber med å få full tilgang til systemet som styrer garasjebelysningen. Selv om anlegget er relativt nytt, er det vanskelig å justere og gir ikke tilstrekkelig lys. Det vurderes derfor alternative løsninger for å bedre sikkerheten og funksjonaliteten.

Bodtak

Totalt 13 boder i borettslaget har tak som er gamle eller skadet og derfor bør skiftes. Disse vil bli prioritert i henhold til tilstand.



Fjerning av eierløse sykler

Mange sykler i fellesområdene ser ut til å være etterlatt eller uten kjent eier. Disse tar opp plass og skaper uorden. Styret vil derfor gjennomføre en ryddeaksjon høsten 2025. Alle sykler må merkes med navn og leilighetsnummer innen oppgitt dato. Umerkede sykler vil bli fjernet.

Avløp

Styret er i prosess med å vurdere ytterligere løsninger og når disse bør iverksettes. Dette innebærer at vi rådfører oss med flere fagpersoner for å få en grundig vurdering av hva som er den beste løsningen for borettslaget. Dette arbeidet tar tid, men vi jobber aktivt med saken.

Nye vinduer og etterisolering

Etter at takene er utbedret, planlegger styret å skifte ut de store fastvinduene til moderne 3-lags energivinduer. I samme omgang vil veggene rundt vinduene etterisoleres og kledning skiftes. Dette tiltaket vil forbedre inneklimaet, redusere varmetap og gi lavere energikostnader for beboerne. Arbeidet er stort og tidkrevende, og vil ikke kunne starte før takprosjektet er fullført. Styret håper å kunne igangsette dette i 2026, men det vil avhenge av kapasitet og økonomi. Mer informasjon vil bli gitt når planene er klare.

Viktige ting å huske på:

Kontakt med styret

Styret mottar svært mange henvendelser hver uke. For å kunne følge opp saker på en ryddig og effektiv måte, må all kontakt med styret skje via e-post til: lysejordet@styrerommet.no

Tema på Vibbo

Styret legger ut mye informasjon på Vibbo. Sjekk alltid tema under Vibbo før du kontakter styret. Oppslagstavle: · Oppslagstavlen på Vibbo er borettslagets digitale erstatning for en fysisk oppslagstavle. Den er ment for uformelle meldinger mellom beboere – for eksempel etterlysninger, meldinger om funnede gjenstander, forespørsler om hjelp til dyrepass eller annen småhjelp i nabolaget. Innlegg rettet til styret skal imidlertid ikke publiseres her.

Unngå fuktskader i boligen

Luft ut ofte og intenst: Åpne flere vinduer samtidig i 5–10 minutter.

Luft ut to til tre ganger daglig: For eksempel morgen, ettermiddag og kveld.

Luft godt etter matlaging og bruk av stearinlys, for å redusere fukt og partikler i inneluften.

Sørg for gjennomtrekk ved å åpne vinduer på motsatt side av boligen.

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Det avkjøler vegger og overflater, og øker risikoen for kondens og fuktskader. Hvis vinduene dugges mye, lufter du trolig for lite.

Renovasjon og kildesortering

Det er ikke tillatt å legge hageavfall på grusbanen utenom dugnaden. Dersom noen likevel gjør dette, kan borettslaget bli holdt ansvarlig, og kostnadene vil da kunne fordeles på alle beboere.

Papir og papp skal kun i papirbrønner ved garasjeinngang – aldri i søppelbodene. Er det fullt – må du vente. · All papp må brettes godt før de legges i papirbrønnene, og store esker må leveres til Smestad gjenbruksstasjon.



Elbillading

GARO er ny elbillader i borettslaget. Disse bestilles som tidligere fra Nopek, som installerer og vedlikeholder ladeboksene. Se for øvrig utfyllende informasjon og pris på Vibbo under tema «Elbillading».

Kjøring i borettslaget

Kjøring og parkering på gangveier er ikke tillat i borettslaget. Unntak gjelder kun for store transporter av møbler og materialer, samt handicap- og syketransport. · All kjøring skal skje i gangfart. Dette er en del av husreglene og gjelder for alle beboere og besøkende. · Dersom man likevel ønsker å bestille mat fra Oda, take away eller lignende, må man selv sørge for å informere om at bilen ikke kan kjøre inn i borettslaget. Budene skal parkere utenfor borettslaget. Det er de som foretar slike bestillinger som er ansvarlige for at dette blir overholdt.

Nye elektriske bommer

De nye elektriske bommene ved starten av øvre og nedre gangvei er nå tatt i bruk. Bommene er installert etter vedtak i generalforsamlingen i 2024 for å redusere trafikken på gangveiene. Alle som har telefonnummer registrert i Vibbo kan åpne bommene. • For å åpne bommen, ring det aktuelle telefonnummeret. Du vil høre en ringetone før samtalen avsluttes- automatisk. Dette betyr at bommen er åpnet. Ved behov for å slippe inn leverandører (f.eks. møbellevering eller drosjer som skal hente ved døren), må beboeren selv ringe for å åpne bommen. • Bommene har en radiosender som gir renovasjonsbiler og nødetater tilgang ved behov. Telefonnumre til bommene • Øvre bom: 58 00 00 70 58 90 • Nedre bom: 58 00 00 71 04 44

TV- og bredbåndstjenester

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000. eller besøke Telenor sin nettside www.telenor.no. Avtale med Telenor for TV og bredbånd ble i mai 2025 forlenget med tre nye år. I ny avtale har standard hastighet på bredbånd blitt økt

Fyrverkeri

Fyrverkeri er forbudt og utgjør en risiko for mennesker, dyr og eiendom. Borettslagets husordensregler forbyr bruk av fyrverkeri i hele borettslaget. Regelen er enstemmig vedtatt på generalforsamlingen og gjelder for alle beboere og deres gjester.

Garasjeport

Garasjeporten åpnes med nøkkel, automatisk port-åpner (kan kjøpes hos vaktmester for 1000 kroner) eller PalGate-app. Tilgang til PalGate bestilles hos styret lysejordet@styrommet.no

Utleie av parkeringsplass

Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen. Utleie av egen garasje plass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget. · Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasje plass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke henses på borettslagets



gjesteparkeringsplasser. Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

Nøkler/port-åpnere

Nøkler til garasjen og til inngangsdør i blokkene fås kjøpt ved henvendelse til styret. Se tema "nøkler" på Vibbo først for betaling.

Skilt til postkasser

Skilt til postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagservice ved epostadresse post@borettslags-service.no. Skilt til postkasser i blokkene bestilles hos Mister Minit på Røa Senter, Tlf. 22 73 22 72 og epost roa@misterminit.no

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i underetasjene i terrasseblokkene, Vækerøveien 118, 126 og 130. Hvert fellesvaskeri inneholder 2 vaskemaskiner og tørkerom.



Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysejordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2024 Lysejordet borettslag samlet.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-356 881	1 726 416
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-957 001	-1 663 541
Tilbakeføring av avskrivning	15	121 288	121 288
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-61 179
Tillegg for nye langsiktige lån		0	12 644 139
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-459 788	-13 116 573
Innsk. øremerk. bankkto		-13 288	-7 432
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 308 789	-2 083 298
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-1 665 672	-356 882
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		342 234	429 278
Kortsiktig gjeld		-2 007 906	-786 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-1 665 672	-356 882



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 843 046	10 748 646	13 078 000	14 682 000
Andre inntekter	3	392 768	224 635	190 000	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 235 814	10 973 281	13 268 000	14 872 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-39 480	-39 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-121 288	-121 288	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-14 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-246 160	-233 770	-247 796	-260 000
Konsulenthonorar	7	-122 706	-101 866	-15 000	-70 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-4 702 793	-4 022 675	-4 006 000	-4 061 000
Forsikringer		-1 663 938	-1 397 291	-1 537 020	-1 889 000
Kommunale avgifter	9	-2 867 243	-2 456 522	-2 850 198	-3 230 000
Energi/fyring	10	-656 901	-713 449	-620 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 359 712	-1 359 795	-1 400 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	11	-1 491 999	-1 341 088	-1 289 000	-1 610 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 612 069	-12 127 073	-12 345 094	-13 511 000
DRIFTSRESULTAT		-376 255	-1 153 792	922 906	1 361 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	166 763	145 285	0	0
Finanskostnader	13	-747 509	-655 034	-696 000	-687 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-580 746	-509 749	-696 000	-687 000
ÅRSRESULTAT		-957 001	-1 663 541	226 906	674 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-957 001	-1 663 541		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	15	594 145	715 433
Miljøbankkonto, øremerket		412 744	350 870
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		54 441 154	54 500 568
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 740
Forskuddsbetalte kostnader		339 928	362 208
Driftskonto OBOS-banken		0	59 105
Sparekonto OBOS-banken		2 306	2 225
SUM OMLØPSMIDLER		342 234	429 278
SUM EIENDELER		54 783 390	54 929 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		24 260 911	25 217 912
SUM EGENKAPITAL		24 283 711	25 240 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 956 773	12 416 561
Borettsinnskudd	18	16 144 200	16 144 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	390 800	342 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 491 773	28 902 975
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		800 773	687 639
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		1 203 311	0
Påløpte renter		3 822	62 218
Påløpte avdrag		0	36 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 007 906	786 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 783 390	54 929 847
Pantstillelse	20	57 488 400	57 488 400
Garantiansvar			
Oslo, 13.03.2025			
Styret i Lysejordet Borettslag			
Unni Skjelnes	Janette Alvestad	Anders Rosness Dahle	
Kay Lægraid Iversen	Kristoffer Borgen Kviltun		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 626 860
Eiendomsskatt	574 912
Trappevask	186 030
Leietillegg påbygg	26 556
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-574 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 843 046

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	6 400
Lading av EL-bil	45 632
Fakturert Evbox	46 444
Kundeutbytte Gjensidige	34 672
Laddel	63 988
Kundeparkering	187 532
Nøkler	8 100
SUM ANDRE INNETEKTER	392 768

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

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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 2023/2024, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 773
OPAK AS-konsulenthonorarer	-90 933
SUM KONSULENTHONORAR	-122 706

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 029 493
Drift/vedlikehold VVS	-550 593
Drift/vedlikehold elektro	-189 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-555 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 181
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 496
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 770
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 325
Egenandel forsikring	-92 000
Kostnader dugnader	-4 796
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 702 793

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-250
Vann- og avløpsavgift	-1 907 068
Renovasjonsavgift	-959 925
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 867 243

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

Elektrisk energi	-395 671
Strøm oljefyr el.bereder	-261 230
SUM ENERGI / FYRING	-656 901

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-51 130
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 639
Vaktmestertjenester	-470 814
Vakthold	-175 182
Renhold ved firmaer	-317 367
Snørydding	-247 568
Gressklipping	-133 503
Andre fremmede tjenester	-16 971
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-1 985
Bank- og kortgebyr	-3 407
Velferdskostnader	-10 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 491 999

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 213
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 369
Kundeutbytte fra Gjensidige	152 181
SUM FINANSINTEKTER	166 763

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-713 017
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-327
Renter og provisjon på kassekreditt	-33 165
SUM FINANSKOSTNADER	-747 509

NOTE: 14**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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	243 125	
Avskrevet tidligere	-243 124	
		1
Innredning		
Kostpris	52 500	
Avskrevet tidligere	-17 500	
Avskrevet i år	-7 500	
		27 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-58 310	
Avskrevet i år	-7 068	
		5 298
Lekeapparat		
Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-112 972	
Avskrevet i år	-33 065	
		184 614
FARTSDEMPERE		
Tilgang 2023	61 179	
Avskrevet tidligere	-6 118	
Avskrevet i år	-6 118	
		48 943
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-280 049	
Avskrevet i år	-67 538	
		327 789
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		594 145
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-121 288

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

ANDEL LÅN BARNEHAGE - OSLO KOM	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023

-12 644 139

Nedbetalt tidligere

227 578

Nedbetalt i år

459 788

-11 956 773**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-11 956 773****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979

-16 080 300

Øket 1998

-63 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-16 144 200****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS

-390 800

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-390 800****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 144 200

Pantelån

11 956 773

Påløpte avdrag

0

TOTALT**28 100 973**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

51 200 000

Tomt

2 111 753

TOTALT**53 311 753****NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å videreføre kassekredit og øke felleskostnadene med 12 % fra 01.01.2025, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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. Større vedlikehold og rehabilitering

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Forprosjekt tak	Kartlagt leverandører, innhentet tilbud og utarbeidet overordnet plan for gjennomføring av takprosjektet
2025	Elektriske bommer	Montert elektriske bommer for å redusere uønsket trafikk
2025	Ekspansjonskar	Installert ekspansjonskar i alle berederrom
2025	Asfaltering	Asfaltert veien fra Vækerøveien og oppgradert parkeringsplasser
2025	Nytt betalingssystem	Installert nytt betalingssystem i vaskeriene
2025	HMS	Innført nytt HMS-system og gjennomført sikkerhetstiltak i fellesarealer og garasje
2025	Stakekum	Installert ny stakekum og inngått avtale om regelmessig spyling av kritiske avløpsrør
2025	Utbedring av lekkasjer	Utført lekkasjesøk og utbedring av vannrør med brudd og lekkasjer



2025	Befaring brannkrav	Gjennomført befaring av borettslaget med hensyn til gjeldende brannkrav og nødvendige utbedringer
2025	Reforhandling avtaler	Reforhandlet avtaler med vaktmester, rørlegger, elektriker og rengjøringstjenester
2025	Sikkerhet på parkeringsplass utenfor Rema 1000	Vurdert sikkerheten på parkeringsplassen utenfor Rema 1000; satt opp flere skilt og redusert antall parkeringsplasser for bedre sikt
2025	Skiftet motorer i ventilasjonsanlegg blokkene	Motorene i ventilasjonsanlegget for terrasseblokkene er skiftet ut for bedre inneklima og driftssikkerhet.
2025	Rehabilitering og lagt om taket i 122 A–D	Rehabilitering og omteking av takene i rekke 122 A, B, C og D er gjennomført.
2025	Tettet lekkasje fra berederrom til garasje	Lekkasje fra berederrom til garasje er lokalisert og utbedret for å forhindre videre vannskader.
2025	Rengjort gavlfasader og beslag nederste rekke	Gavlfasader og beslag på nederste rekke er rengjort. Øvrige rekker planlegges rengjort i neste fase.
2025	Registrert tilstand bodtak – utskifting høst 2025	Tilstand på bodtak er kartlagt. Utskifting planlegges gjennomført høsten 2025.
2025	Juletrebelysning	Montert ny belysning på juletreet utenfor Rema 1000
2024	Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet	Brannportene i garasjeanlegget var fra langt tilbake satt ut av drift. Disse er nå gjenopprettet.
2024	Fukt i gasjen	Arbeidet med utbedring har oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig males opp i 2025
2024	Utbedring av frittstående boder fortsetter	Utbedring av frittstående boder nærmer seg slutten og forventes ferdige i 2025
2017	Utskifting av slokkeapparater	Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt)
2017	Diverse	Rehabilitering av 9 store og 5 x 1/2 gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigerer av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. 20 Lysejordet Borettslag BESKYTTET 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 1/2 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
	Utskifting sikringskap	



2015 - 2017	Utskiftning gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. 2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter
2015	Diverse	Oppgradering av sikringssskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringssskap 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 røyk
2014	Diverse	Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. 21 Lysejordet Borettslag BESKYTTET 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 garasjeanlegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene
2013	Nye inngangspartier i blokker	Rehabilitering gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg
2012	Utskifting av dører og vinduer.	Utskifting av avtrekksvifter i garasjeanlegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering
2010	Diverse	Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassen



2009	Drenering, asfaltering mm	Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin.
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 nye 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 omteking av samtlige tak på rekkehus	Omteking 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
1999-2000	Garasjetakene mellom blokkene er omtekket	Garasjetakene mellom blokkene er omtekket og rehabilitert
1997-2000	Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket	Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket med omlegging av nedløp i årene
1997-1998	Fasadene ble oppusset	
1992-1993	Utbedret betongskader	Samtlige yttervegger og fasader fikk utbedret betongskader. Gavlene i bygningene ble tilleggsisolert og fasadene pusset og malt.



0461 Lysejordet Borettslag

Dato 15.05.25.

Valgkomiteen for Lysejordet Borettslag har i år vært:

Aud Margrethe Snekkerbakken
Eirik Gramstad
Janette Alvestad

Adresse: Vækerøveien 118 B
Adresse: Vækerøveien 116 D
Adresse: Vækerøveien 132 O

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (ikke er på valg):

Navn: Unni Skjelnes

Adresse: Vækerøveien 124 K

B. Styremedlemmer (ikke på valg):

Navn: Anders Rosness Dahle
Navn: Kay Lægraid Iversen
Navn: Kristoffer Borgen Kvilten

Adresse: Vækerøveien 126 J
Adresse: Vækerøveien 120 S
Adresse: Vækerøveien 130 H

Valg av 1 styremedlem for 2 år - Følgende styremedlemmer står på valg:

Navn: Janette Alvestad

Adresse: Vækerøveien 132 O

2 kandidater stiller til valg som styremedlem:

Navn: Janette Alvestad

Adresse: Vækerøveien 132 O

Navn: Finn Stangnæss

Adresse: Vækerøveien 122 B

Som styremedlem foreslås:

Navn: Janette Alvestad

Adresse: Vækerøveien 132 O

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Eirik Gramstad

Adresse: Vækerøveien 116 D

2. Navn: Jan Robert Søderstrøm

Adresse: Vækerøveien 132 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Unni Skjelnes

Adresse: Vækerøveien 124 K

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Janette Alvestad

Adresse: Vækerøveien 132 O

E. Som valgkomité foreslås:



Navn: Eirik Gramstad

Adresse: Vækerøveien 116 D

Navn: Marie Garfjeld

Adresse: Vækerøveien 124 L

Navn: Sondre Hopland

Adresse: Vækerøveien 120 B

Presentasjon av kandidatene til styret og valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjennomført en åpen og grundig prosess for å motivere beboere med egnet kompetanse å melde sin interesse til styreverv i borettslaget.

Til valg på den ene styreplassen stiller to motiverte og engasjerte beboere med relevant kompetanse innen bygg og prosjektstyring. De har begge informert oss om at de har fokus på hele borettslaget og er bevisst på at det krever tid å jobbe i styret. (Vi viser til personlige omtaler under)

Det er viktig for oss å påpeke at Janette Alvestad, som både er styremedlem på valg og medlem av valgkomiteen, har meldt seg inhabil akkurat til denne delen av valgkomiteens arbeid. Komiteens 2 habile medlemmer har i sin innstilling lagt betydelig vekt på at styret i 2024 gjennomgikk en stor utskifting av medlemmer, og tror at stabilitet og kontinuitet i det pågående arbeidet har fordeler. Vi foreslår derfor Janette som styremedlem for 2 nye år.

Valgkomiteen har vært opptatt av styret har bred og variert sammensetning når det gjelder kjønn, kompetanse og bakgrunn, og at de er godt egnet som team til å videreføre det vedlikehold – og oppgraderingsarbeidet som pågår i borettslaget.

Vi ønsker å presisere at vi har jobbet for få kandidater fra både blokker og rekkehus. Vi har erfart at det er først og fremst beboere fra rekkehus som har sett muligheten til å bruke tid på styrearbeid. Vi har stor tiltro til at styret og varamedlemmer har fokus på hele borettslaget, men vi ønsker å informere beboerne om dette med håp om en bedre balanse på dette området i kommende år.

Vi har fått følgende tekst fra de 2 kandidatene som stiller til valg som styremedlem:

Janette Alvestad (styremedlem på gjenvalg)

Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i Lysejordet fordi jeg ønsker å fortsette å bidra til at borettslaget vårt fungerer – både i hverdagen og i de store prosjektene.

Jeg har bodd i borettslaget siden 2019, og kjenner godt til både utfordringene og mulighetene vi står i som fellesskap.

Det siste året har jeg vært nestleder i styret og samarbeidet tett med styreleder og resten av styret om alt fra daglig drift til tekniske og økonomiske beslutninger.

Som sivilarkitekt og bygningsingeniør har jeg lang erfaring innen prosjektledelse og rehabilitering. I tidligere styrearbeid har jeg blant annet ledet rehabilitering av ca. 700 vinduer i et annet borettslag i Oslo.

Det siste året har jeg hatt hovedansvar for innhenting, oppfølging og avklaringer i forbindelse med vårt kommende takprosjekt på 10 000 m², som starter om få uker og vil vare i omtrent ett år.



Jeg har god oversikt over økonomi og likviditet, og er opptatt av kostnadskontroll og forutsigbarhet. Gjennom budsjettering, forsikringsoppfølging og investeringer, vet jeg hva som kreves for at økonomien skal gå opp i praksis.

Når ting haster – enten det gjelder elbilladere, vannlekkasjer, strøm eller garasjeporter – er det ofte jeg som følger opp. Jeg sitter ikke i styret – jeg arbeider i styret.

Jeg motiveres av å få ting til å fungere, av hyggelige tilbakemeldinger fra beboere, og av å bidra til konkrete resultater.

Jeg stiller til valg fordi jeg vet hva som kreves – og fordi jeg vil fortsette å få ting gjort, på vegne av alle som bor her.

Finn Stangnæss (stiller til valg som styremedlem)

Jeg heter Finn Stangnæss, er 37 år gammel og har bodd i Lysejordet Borettslag siden 2016. Jeg er utdannet ingeniør innen elektro og automasjon, og har flere års erfaring fra ledelse i et ingeniørfirma med ca. 400 ansatte. Gjennom min bakgrunn har jeg opparbeidet meg kompetanse innen prosjektstyring, økonomistyring og teknisk vedlikehold – områder som jeg ser er svært relevante for borettslaget, spesielt med tanke på en aldrende bygningsmasse og behovet for langsiktig planlegging.

Min motivasjon for å søke styreplass er et sterkt ønske om å bidra til fellesskapet der jeg bor. Jeg mener at et godt fungerende borettslag ikke bare gir økt bokvalitet for den enkelte, men også styrker trivselen og samholdet i nærmiljøet. Jeg er opptatt av at fellesskapets verdier skal ivaretas på en bærekraftig og kostnadseffektiv måte.

Jeg kan tilby:

- Faglig styrke innen elektro/automasjon og teknisk innsikt, som kan være nyttig ved vurdering og oppfølging av vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger.
- Erfaring med økonomistyring og budsjettering fra lederstilling, som vil kunne bidra til god økonomisk kontroll og ansvarlig ressursforvaltning.
- Prosjektledererfaring, som gir meg oversikt og evne til å strukturere, følge opp og gjennomføre større og mindre prosjekter effektivt.
- Engasjement og vilje til å bruke tid på å sikre borettslagets beste, både i dag og for fremtiden.

Jeg ser frem til muligheten til å bidra med min kompetanse og mitt engasjement for å styrke driften og fellesskapet i Lysejordet borettslag.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

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 Valg av møteleder</p> <p>Morten Wiker Røstengen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Terje Næss og Marie Garfjeld er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Tillatelse til installasjon av ildsted (vedovn eller gasspeis) i rekkehus

Det åpnes for at rekkehusene kan søke om installering av pipe og ildsted i henhold til forslag.

For

Mot

Sak 6 Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering

Husordensreglens § 13, første avsnitt, endres i henhold til forslag. Borettslaget setter også opp skilt, i henhold til forslaget.

For

Mot

Sak 7 Omorganisering av biloppstillingsplasser

Andre avsnitt i husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres i henhold til tekst i forslag.

For

Mot

Sak 8 Endring av husordensreglens § 12 om båndtvang

Husordensreglens § 12 endres og det skiltes med båndtvang, i henhold til tekst i forslag.

For

Mot



Sak 9 Forsøksvis etablering av fartsdumper på nedre gangvei

Det innføres 1 dobbel fartsdumper i nordre del av nedre gangvei ved 132-byggene i borettslaget i løpet av 1 sommersesong som en forsøksordning, altså test. Denne vil bestå av 2 gummidumper som hver har kun 2/3-dels veibredde, og med et par meters avstand fra hverandre, og hvor begge starter fra hver sin side av veien.

For

Mot

Sak 10 Ekstra strømuttak til grillplassen

Det settes opp et utendørs, låsbart strømuttak/stikkontakt i tilknytning til nedre elektriske bom sørvest i fellesområdet. Stikket vil kunne brukes til juletrebelysning, slik at grillplassen i sørvest heller kan brukes til julegrantenning.

For

Mot

Sak 11 Vedtak om profesjonell og forutsigbar håndtering av utbyggingssaker

Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag vedtar følgende retningslinjer for behandling av utbyggingssaker: 1. Alle utbyggingssaker skal behandles i tråd med gjeldende vedtekter, tidligere vedtak og etablert praksis. 2. Nye eller avvikende krav kan kun innføres dersom de er formelt behandlet og vedtatt av hele styret i styremøte, og kommunisert skriftlig og tydelig til berørte beboere. Enkeltmedlemmer i styret kan ikke fatte nye beslutninger vedrørende byggeprosess og krav på egen hånd. 3. Alle saker skal behandles innen rimelig tid, normalt innen 4 uker fra mottatt komplett søknad. Ved vesentlige forsinkelser skal søker informeres skriftlig med begrunnelse og fremdriftsplan.- 4. Prinsippet om likebehandling skal etterleves i alle saker, i tråd med borettslagets vedtekter og alminnelige forvaltningsprinsipper.

For

Mot

Sak 12 Endring av borettslagets vedtekter §8-1 Styret

Det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret, i henhold til forslagsstillers tekst.

For

Mot



Sak 13 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

- For
 Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Janette Alvestad (Innstilt av valgkomiteen og flertall i styret)
 Finn Stangnæss

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Eirik Gramstad
 Jan Robert Søderstrøm

Sak 15 Valg av valgkomité

Medlem Valgkomiteen (kun 3 skal velges)

- Marie Garfjeld
 Eirik Gramstad
 Sondre Hopland

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Unni Skjelnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Janette Alvestad



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.