

## **Til andelseierne i Lysehagan Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lysehagan Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

**Registreringsblankett  
ved ordinær generalforsamling i  
Lysehagan Borettslag**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**EIERENS NAVN:**

**EIERENS ADRESSE:**

**LEILIGHETSNUMMER:**

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinær generalforsamling i Lysehagan Borettslag

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Lysehagan Borettslag  
avholdes onsdag 3. juni 2015 kl. 19:00 i Lysehagan 50 i Sportsveien Borettslag

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettholdelse av generalforsamlingsvedtak
- B) Fjerning furutre mellom Lysehagan 65 og 67, Heidi Mossing
- C) Fjerning furutre mellom Lysehagan 65 og 67, Raquel Dahl og Eugene Dahl
- D) Fjerning/erstatning av bjørketre ved Lysehagan 75, Trine Mossing Welo og Marius Bråte

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 22. april 2015  
Styret i Lysehagan Borettslag

Truls Dahl

Jeanette Valeur

Kjetil Bjørnsrud

Kristin Uppstad

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Truls Dahl	Lysehagan 65
Nestleder	Jeanette Valeur	Lysehagan 73
Styremedlem	Kjetil Bjørnsrud*	Bestumveien 86 N
Styremedlem	Kristin Uppstad	Lysehagan 75
Varamedlem	Birgitte Baglo	Lysehagan 67
Varamedlem	Kaj Hafr	Lysehagan 67

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Truls Dahl Lysehagan 65

### Valgkomiteen

Tonje Ruud Camacho Lysehagan 69  
Kristin Ek Lysehagan 75

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

\*Kjetil Bjørnsrud har i perioden flyttet fra borettslaget og valgte å trekke seg som styremedlem i borettslaget. Birgitte Baglo har i denne perioden ivarettatt hans oppgaver i styret.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948301644, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse Lysehagan 63 – 75.

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1959 og eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 10 og 753.

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. Det er ikke meldt om skader eller uhell i borettslaget i 2014.

Borettslaget har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 1 370 308.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 1 054 657.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 63 318 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 296 376.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til vedlikehold som omfatter et normalt driftsår for borettslaget.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2015 forventes å øke med 3 – 4 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

### **Lån**

Borettslaget har et annuitetslån i Eika Boligkreditt AS med en rente på 3,35 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

**Forretningsførerhonorar**

Regjeringen har besluttet at det fra og med 2015 innføres merverdiavgift på forretningsførerhonorar samt øvrige forretningsførertjenester. Honoraret for neste år vil bli på kr 66 206.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

**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 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 22. april 2015  
Styret i Lysehagan Borettslag

Truls Dahl /s/

Jeanette Valeur /s/

Kjetil Bjørnsrud /s/

Kristin Uppstad /s/

Til generalforsamlingen i Lysehagan Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Lysehagan Borettslag, som viser et overskudd på kr 63 318. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lysehagan Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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, 15. mai 2015

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



**129 LYSEHAGAN BORETTSLAG****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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>404 160</b>	<b>394 186</b>	<b>404 160</b>	<b>296 376</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	63 318	171 499	178 821	187 100
Fradrag for avdrag på langs. lån <sup>15</sup>	-171 102	-161 525	-180 300	-180 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-107 784</b>	<b>9 974</b>	<b>-1 479</b>	<b>7 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>296 376</b>	<b>404 160</b>	<b>402 681</b>	<b>303 476</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	550 894	502 466		
Kortsiktig gjeld	-254 517	-98 306		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>296 376</b>	<b>404 160</b>		

**129 - LYSEHAGAN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 368 208	1 350 288	1 377 221	1 404 000
Andre inntekter	3	2 100	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 370 308</b>	<b>1 350 288</b>	<b>1 377 221</b>	<b>1 404 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-41 280	-7 049	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 750	-3 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-50 928	-49 204	-51 000	-66 000
Konsulenthonorar	7	-22 807	-22 963	-25 000	-25 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-233 221	-130 260	-100 000	-100 000
Forsikringer		-68 029	-65 452	-71 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-193 720	-184 620	-199 000	-223 500
Energi/fyring		-24 996	-18 741	-25 000	-20 000
Kabel-/TV-anlegg		-160 962	-158 020	-165 000	-171 000
Andre driftskostnader	10	-196 564	-214 081	-230 000	-230 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 054 657</b>	<b>-912 540</b>	<b>-935 400</b>	<b>-980 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>315 651</b>	<b>437 748</b>	<b>441 821</b>	<b>423 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 251	14 379	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-266 583	-280 628	-278 000	-251 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-252 332</b>	<b>-266 249</b>	<b>-263 000</b>	<b>-236 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>63 318</b>	<b>171 499</b>	<b>178 821</b>	<b>187 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		63 318	171 499		

**129 - LYSEHAGAN BORETTSLAG****BALANSE****EIENDELER**

	Note	2014	2013
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 680 159</b>	<b>8 680 159</b>

**OMLØPSMIDLER**

Kortsiktige fordringer	14	36 557	36 122
Driftskonto i OBOS-banken		125 422	27 272
Sparekonto i OBOS-banken		388 914	439 072
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>550 894</b>	<b>502 466</b>

**SUM EIENDELER****9 231 053 9 182 625****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		1 813 758	1 750 440
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 817 958</b>	<b>1 754 640</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 679 777	6 850 879
Borettsinnskudd	16	478 800	478 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 158 577</b>	<b>7 329 679</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		186 353	46 214
Skyldig til offentlige myndigheter	17	2 115	0
Annen kortsiktig gjeld	18	66 049	52 091
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>254 517</b>	<b>98 306</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****9 231 053 9 182 625**

Pantstillelse	19	9 064 700	9 064 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22. april 2015  
 For styret i Lysehagan Borettslag

Truls Dahl /s/

Jeanette Valeur /s/

Kjetil Bjørnsrud /s/

Kristin Uppstad /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 364 608
Kapitalutgifter	3 600
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 368 208</b>

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

Vaskeriinntekter	2 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 100</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-41 280</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

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

OBOS	-4 515
OBOS Prosjekt AS	-9 967
OPAK AS	-8 325
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 807</b>

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

OBOS Prosjekt AS - porttelefonanlegg	-15 625
KABA Møller Undall - porttelefonanlegg	-116 120
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-131 745</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-38 611
Drift/vedlikehold elektro	-4 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 959
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 345
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 748
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 221</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-118 442
Feieavgift	-6 426
Renovasjonsavgift	-68 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-193 720</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-15 300
Driftsmateriell	-247
Vaktmestertjenester	-52 048
Renhold ved firmaer	-38 221
Snørydding/gressklipping	-80 309
Andre fremmede tjenester	-4 208
Kopieringsmaterieill	-57
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-430
Andre kontorkostnader	-1 473
Porto	-2 475
Bank- og kortgebyr	-796
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 564</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 914
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 251</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

EIKA renter lån	-265 888
EIKA gebyr lån	-600
Renter på leverandørgjeld	-95
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-266 583</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	2 284 600
Tilgang 1994	5 906 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 191 100</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 10/ bnr. 753

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

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	36 557
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>36 557</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,80%. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-8 460 633
Nedbetalt tidligere	1 609 754
Nedbetalt i år	171 102
	-6 679 777
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 679 777</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-478 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-478 800</b>

**NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-2 115</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetalt a-konto strøm	-66 049
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-66 049</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	6 679 777
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>7 158 577</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 191 100
Tomt	489 059
<b>TOTALT</b>	<b>8 680 159</b>

## Forslag

### A. Forslagsstiller: Styret

Etter lange diskusjoner ble det på generalforsamling for 2012, avholdt 6. juni 2013, gjort et vedtak om å fjerne 3 trær fra borettslaget eiendom. Etter at disse 3 trærne ble vedtatt fjernet gjorde generalforsamlingen et vedtak om ikke å gjøre noe mer med borettslagets trær før om 5/10 år. Styret mener derfor at før diskusjon om fjerning av nye trær, som det har kommet inn forslag på må generalforsamlingen ta stilling til om vedtaket fra 2013 skal oppheves.

#### Vedtak:

### B. Forslagsstiller: Heidi Mossing, Lysehagan 69

Jeg mister en del ettermiddagssol, minimum 2 timer, på grunn av det høye furutreet øverst i "akebakken" (mellom 65 og 67). Ønsker derfor at dette treet blir fjernet.

#### Vedtak:

### C. Forslagsstiller: Raquel og Eugene Dahl, Lysehagan 69

Fjerning av sjenerende trær på borettslagets eiendom Det er veldig fint med noen trær på eiendommen, men det er enda finere med den lille sola som er her i Norge. Vi ønsker derfor å ta opp fjerning av den store furua mellom nr 65 og 67, da denne tar vekk kveldssolen for veldig mange av oss beboere

#### Vedtak:

### D. Forslagsstiller: Trine Mossing Welo og Marius Bråte, Lysehagan 75

Vi ønsker at bjørketreet på hjørnet ved 75 felles/erstattes. Dette fordi vi får veldig mye blader, frø og pollen på balkongen, som også blåser inn i leiligheten når vi har balkongdøren åpen på sommeren. Den skygger også en del for solen.

Vi mister også omtrent 7 timer sol hver dag i sommerhalvåret grunnet høye treetopper. Vi ønsker derfor å fremme et forslag om å beskjære toppene, evt. erstatte trærne med trær som drysset mindre og ikke blir så overdimensjonerte. Den Gode Nabo forteller at disse store trærne tar all næring fra andre vekster på området, som for eksempel prydbuskene langs støyskjermen og buskene under vår balkong.

#### Vedtak:



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Truls Dahl                      Lysehagan 65

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

Jeanette Valeur                Lysehagan 73

Kristin Uppstad                Lysehagan 75

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Birgitte Baglo                 Lysehagan 67

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

1. Kaj Hafr                      Lysehagan 67

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

\_\_\_\_\_                      \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_                      \_\_\_\_\_

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

Truls Dahl                      Lysehagan 65

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

Kristin Uppstad                Lysehagan 75

I valgkomiteen for Lysehagan Borettslag

Tonje Ruud Camacho  
Kristin Ek

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Styrets arbeid**

Styret har hatt tre formelle styremøter i tillegg til regelmessig kontakt på telefon og mail.

Utover normal drift og vedlikehold har borettslaget fått nytt callinganlegg.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Den Gode Nabo AS, ved vaktmester Rolf Ottesen som kan kontaktes på telefon 41 80 18 35 eller e-post: [espen.a@dengodenabo.no](mailto:espen.a@dengodenabo.no). Selskapet kan også utføre tjenester som små reparasjoner og videreformidling av øvrige håndverktjenester.

En må påregne å måtte betale for tjenesten selv, om dette ikke er avtalt med styret på forhånd.

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriet i Lysehagan 67 og 69 er fra august 2014 nedlagt.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10688. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om

vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget har avtale med Istad Kraft for levering av strøm.

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Bytte av callinganlegg	
2008 - 2009	Våtromsrehabilitering	
2006 - 2006	Større vedlikeholdsarbeid	Utvendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utvendig treverk.
2005 - 2005	Utvidelse av parkeringsareal i 2005	
2004 - 2004	Omtrekking av tak samt nye pipebeslag	
2001 - 2001	Nye hovedtavler	Nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene.
1996 - 1996	Opprustning av lekeplass	

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

**FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER:**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Innkreving av felleskostnader, kontroll med innbetalingene, purring og inkasso av restanser.
- Betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- Løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av forslag til årsregnskap og årsberetning
- Forslag til budsjetter
- Bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamlinger
- Deltagelse i styremøter etter avtale og oppfølging av vedtak i styremøte/generalforsamling
- Registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler, som eventuell forkjøpsrett for medlemmer, blir fulgt opp
- Beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, for eksempel vaktmester.
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

**STYRETS OPPGAVER:**

- Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling
- Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamling
- Anvise fakturaer til betaling
- Styrets selskapets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- Treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftskostnader
- Godkjenne nye eiere og behandle søknader om bruksoverlatinger

**Henvendelser fra beboere:**

Henvendelser fra beboere om boliger skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Kontakt forretningsfører ved:

- Forsikringssaker vedrørende bolig (ikke innbo)
- Spørsmål om felleskostnader, puringer, fravikelser, mv.
- Salg av boligen

I disse tilfellene kan henvendelsen rettes til OBOS eller [www.obos.no](http://www.obos.no)