

Til andelseierne i Lysehagan Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 torsdag 9. juni 2016 kl. 1900 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om opprettholdelse av generalforsamlingsvedtak av 2013 og 2015 – forslagsstiller styret
- B) Fjerning av sjenerende trær på borettslagets eiendom – forslagsstillere Eugen og Raquel Dahl
- C) Beskjæring av treklynge foran Lysehagan 61 – forslagsstillere Eugen og Raquel Dahl
- D) Felling av trær grunnet manglende ettermiddags-/kveldssol
- E) Fjerning av tre samt beskjæring av de høyeste toppene mot Bærumsveien – forslagsstillere Marius Bråte og Trine Mossing Welo
- F) Rydding – forslagsstillere Marius Bråte og Trine Mossing Welo
- G) Fjerning av samtlige bjørketrær i borettslaget – forslagsstillere Eugen og Raquel Dahl
Forslagene er presentert på side 13 – 15.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20. april 2016
Styret i Lysehagan Borettslag

Truls Dahl

Jeanette Valeur

Birgitte Baglo

Kristin Uppstad

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls Dahl	Lysehagan 65
Nestleder	Jeanette Valeur	Lysehagan 73
Styremedlem	Birgitte Baglo	Lysehagan 67
Styremedlem	Kristin Uppstad	Lysehagan 75
Varamedlem	Kaj Hafr	Lysehagan 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Truls Dahl	Lysehagan 65
------------	--------------

Valgkomite

Kristin Ek	Lysehagan 75
------------	--------------

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

Generelle opplysninger om Lysehagan Borettslag

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 (borettslag) 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 2015.

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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 1 404 048.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 130 961.

Resultat

Årets resultat på kr 62 685 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 164 877 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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 er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 forventes å øke med 2,5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

Lån

Borettslaget har et annuitetslån i Eika Boligkreditt AS med en rente på 2,55 %. Gjenstående løpetid på lånet er 22 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 2 647 og utgjør i 2016 kr 68 852.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20. april 2016
Styret i Lysehagan Borettslag

Truls Dahl /s/

Jeanette Valeur /s/

Birgitte Baglo /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 62 685. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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, 20. mai 2016

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 regnskapsskikk 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

	<i>Note</i>	<i>Regnskap</i> <i>2015</i>	<i>Regnskap</i> <i>2014</i>	<i>Budsjett</i> <i>2015</i>	<i>Budsjett</i> <i>2016</i>
A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.		296 376	404 160	296 376	164 877
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		62 685	63 318	187 100	273 100
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	14	-194 184	-171 102	-180 000	-210 000
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		-131 499	-107 784	7 100	63 100
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.		164 877	296 376	303 476	227 977
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		271 174	550 894		
Kortsiktig gjeld		-106 297	-254 517		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.		164 877	296 376		

129 - LYSEHAGAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	<i>Note</i>	<i>Regnskap</i> 2015	<i>Regnskap</i> 2014	<i>Budsjett</i> 2015	<i>Budsjett</i> 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 048	1 368 208	1 404 000	1 404 000
Andre inntekter		0	2 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 404 048	1 370 308	1 404 000	1 404 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 165	-41 280	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-66 205	-50 928	-66 000	-68 000
Konsulenthonorar	6	-14 163	-22 807	-25 000	-25 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-320 269	-233 221	-100 000	-100 000
Forsikringer		-71 671	-68 029	-75 000	-75 000
Kommunale avgifter	8	-228 416	-193 720	-223 500	-231 500
Energi/fyring		-1 508	-24 996	-20 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-165 183	-160 962	-171 000	-171 000
Andre driftskostnader	9	-177 106	-196 564	-230 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 130 961	-1 054 657	-980 900	-965 900
DRIFTSRESULTAT		273 087	315 651	423 100	438 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 612	14 251	15 000	5 000
Finanskostnader	11	-215 014	-266 583	-251 000	-170 000
RES. FINANSINNEKTER/-KOSTNADER		-210 402	-252 332	-236 000	-165 000
ÅRSRESULTAT		62 685	63 318	187 100	273 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		62 685	63 318		

BALANSE

	<i>Note</i>	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
SUM ANLEGGSMIDLER		8 680 159	8 680 159
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	13	39 987	36 557
Driftskonto OBOS-banken		126 801	125 422
Sparekonto OBOS-banken		104 386	388 914
SUM OMLØPSMIDLER		271 174	550 894
SUM EIENDELER		8 951 333	9 231 053
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 x 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		1 876 443	1 813 758
SUM EGENKAPITAL		1 880 643	1 817 958
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 485 593	6 679 777
Borettsinnskudd	15	478 800	478 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 964 393	7 158 577
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 243	186 353
Skyldig til offentlige myndigheter	16	2 115	2 115
Annen kortsiktig gjeld	17	38 939	66 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 297	254 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 951 333	9 231 053
Pantstillelse	18	9 064 700	9 064 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. april 2016,
Styret i Lysehagan Borettslag

Truls Dahl /s/

Jeanette Valeur /s/

Birgitte Baglo /s/

Kristin Uppstad /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 400 448
Kapitalutgifter	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 404 048

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-15 000
Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 165

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 50 000.

NOTE 5: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE 6: KONSULENTHONORAR

OBOS	-7 509
OBOS Prosjekt AS	-6 654
SUM KONSULENTHONORAR	-14 163

NOTE 7: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 262
Drift/vedlikehold VVS	-6 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-232 916
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 735
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-320 269

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

NOTE 8: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-144 532
Renovasjonsavgift	-77 458
Feieavgift	-6 426
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-228 416

NOTE 9: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 732
Driftsmateriell	-1 100
Lyspærer og sikringer	-2 462
Vaktmestertjenester	-47 814
Renhold ved firmaer	-21 687
Snørydding/gressklipping	-80 855
Andre fremmede tjenester	-1 106
Andre kontorkostnader	-256
Porto	-2 370
Bank- og kortgebyr	-1 357
Velferdskostnader	-6 367
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 106

NOTE 10: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	226
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 386
SUM FINANSINNTEKTER	4 612

NOTE 11: FINANSKOSTNADER

Renter lån Eika Boligkreditt AS	-214 242
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-600
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-172
SUM FINANSKOSTNADER	-215 014

NOTE 12: BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 10/bnr. 753. Bygningene er ikke avskrevet, men styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	39 987
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	39 987

NOTE 14: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,65 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-8 460 633
Nedbetalt tidligere	1 780 856
Nedbetalt i år	194 184
	-6 485 593
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 485 593

NOTE 15: BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig	-478 800
SUM BORETTSSINNSKUDD	-478 800

NOTE 16: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-2 115

NOTE 17: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**INNTEKTER**

Innbetalt a konto strøm	-38 939
SUM ANNEN KORTSITIG GJELD	-38 939

NOTE 18: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	6 485 593
TOTALT	6 964 393

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 191 100
Tomt	489 059
TOTALT	8 680 159

FORSLAG:

Forslag A: Forslag om opprettholdelse av generalforsamlingsvedtak av 2013 og 2015

Forslagsstiller: Styret

På generalforsamling i 2013 ble det vedtatt en langtidsplan for bevaring av våre utearealer og i særdeleshet våre trær.

Dette gjelder de eksisterende trærne som i dag står på Lysehagan borettslags tomt:

- de 4 store trærne som står foran Lysehagan 63/65 (i hellingen ned mot lekeplassen),
- de 7 trærne som står langsetter gjerdet mot Bærumsveien
- treet som står midt på lekeplassen
- de 3 trærne som står på kortsiden av Lysehagan 69
- det store furutreet utenfor Lysehagan 67 (mot lekeplassen)
- 2 furuer som står utenfor Lysehagan 63
- det store bjerketreet foran Lysehagan 73

Dette vedtaket fikk også flertall i generalforsamling avholdt i 2015. Styret ønsker at dette forslaget på nytt blir behandlet. Om dette forslaget blir vedtatt innebærer det at langtidsplanen opprettholdes og de øvrige forslagene som berører beskjæring eller felling ikke blir behandlet.

Vedtak:

Forslag B: Fjerning av sjenerende trær på borettslagets eiendom

Forslagsstillere: Raquel og Eugen Dahl

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 igjen å ta opp fjerning av den store furua mellom nr 63 og 65, da denne tar vekk ettermiddags-/kveldssolen for oss. Ber om at de som har nok sol og som ikke er berørt av treproblemet tenker litt ekstra på sine medboere som har det!

Vedtak:

Forslag C: Treklyngen foran Lysehagan 61.

Ønsker at treklyngen foran nr 61 mot tunet beskjæres kraftig eller fjernes, da denne tar det meste av ettermiddagssola vår ellers i året (når det ikke er høysommer).

Forslagsstillere: Raquel og Eugen Dahl

Vedtak:

Forslag D: Felling av trær grunnet manglende ettermiddags/kveldssol

Forslagsstillere: Heidi Mytting

Jeg viser til innkalling til generalforsamling 9. Juni. Jeg ønsker felling av trær (utenfor oppgang 63, evt. kapping av toppene, da disse tar bort endel sol) dessuten ønsker jeg at furua blir felt da denne

tar bort minst to timer av ettermiddags-/kveldssolen. Jeg ønsker at alle kan få muligheten til sol på balkongen.

Mvh Heidi Mossing

Vedtak:

Forslag E: Fjerning av tre samt beskjæring av de høyeste toppene mot Bærumsveien

Forslagstillere: Marius Bråte og Trine Mossing Welo

Vi ønsker fjerning av et tre, samt beskjæring av topper av de høyeste trærne langs støyskjermen mot Bærumsveien, og at dette skal tas opp på ordinær generalforsamling 9. juni 2016.

Vi mister omtrent 7 timer sol daglig om sommeren grunnet disse trærne.

Bjørketreet ved siden av balkongen vår stjeler mye sol, den forårsaker også mye pollen, blader, seige rakler osv. Når vi har balkongdøren åpen på sommeren kommer dette også inn på stuegulvet vårt. Det er veldig kjedelig å enten måtte ha balkongdøren lukket eller å måtte dra fram støvsugeren hver dag. Vi har vært i kontakt med Anleggsgartnermester Kristian Sjøby AS vedrørende spørsmål vi hadde om dette treet. Han kan fortelle at dette treet har "flate røtter" som gjør at den stjeler vann, næring, og pga høyden også sol, fra vekstene rundt. Han anbefaler at et slikt tre står minimum 5 meter fra andre vekster da det tar opp såpass mye vann og næring. Vi ser at hekken under vår balkong ikke er like grønn og frodig som de andre i borettslaget, dette kunne Sjøby bekrefte at er på grunn av dette treet. Vi ønsker på bakgrunn av dette at treet blir fjernet.

Vi mister også en del sol grunnet veldig høye trær langs tomtegrensen mot Bærumsveien. Ønsker derfor å beskjære topper av de høyeste trærne slik at vi, i likhet med andre beboere, kan nyte solen på balkongen. Vi forhørte oss med Anleggsgartnermester Sjøby om dette, han sa at det ikke er noe i veien for å beskjære tretopper, men at man må passe på å velge noen som har god erfaring med det slik at resultatet blir pent. Han forklarte at trærne på ingen måte tar skade av at toppene blir beskåret, men at det er visse tresorter som må tas på våren, andre på høsten. Man kan også smøre på sår balsam på kuttet for å beskytte treet.

I forhold til det som har vært nevnt tidligere angående forskjellig kjønn på trær kunne Sjøby informere om at dette kun gjelder trær som kirsebærtrær, og at dette kun har med polinering av blomstene som skal bli til bær å gjøre, ikke selve treet.

Vi har selvfølgelig forståelse for at flere i borettslaget ønsker å beholde trær på tomten. Vi håper på samme forståelse tilbake for at vi har et ønske om å kunne benytte vår balkong uten at den er skyggelagt og full av pollen, blader, osv. Hva med å inngå et kompromiss om at trærne ikke skal bli høyere enn bygningene på tomten? På denne måten kan de som ønsker å nyte trærne få det som de ønsker, og vi som liker å nyte solen samtidig få det som vi ønsker.

Anleggsgartnermester Kristian Sjøby kan besvare spørsmål fra styret, om dette er ønskelig, på telefon 905 50 356.

Vedtak:

Forslag F: Rydding

Forslagstillere: Marius Bråte og Trine Mossing Welo

Det står en del møbler, osv. i "fellesrom", bomberom, ganger i kjeller i bygget til nr. 71-75. Mye av dette ser gammelt og forlatt ut. Kanskje det er likt i de andre to blokkene?

Vi har et forslag om at de som har noe de ønsker å ta vare på merker dette med navn og dato, og at vi tar en rydderunde når neste container kommer.

Tørkestativet ved nr 75 har ikke vært brukt på lang tid. Hvis ingen ønsker å bruke det, kan det gå i containeren neste gang?

Vedtak:

Forslag G: Fjerning av alle bjørketrær i borettslaget.

Forslagsstiller: Eugen Dahl

Hvis det i år kommer til et flertall for å gjøre noe med trærne på eiendommen, ønsker vi også at man tar opp å fjerne alle bjørketrær. Vi har allergikere i huset som blir kraftig påvirket av denne tresorten, og selv om bjørketrær er fine å se på så veier det ikke opp for de ukene som folk blir sengeliggende av dem.

Andre ulemper med bjørketrær er jo utidig nedfall som gult støv/pollen, rakler og løv, samt at de krever mye vann og skygger for sol, noe som går ut over andre grøntvekster på eiendommen.

Vedtak:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Thore Martinsen Lysehagan 71

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Birgitte Baglo Lysehagan 67

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jeanette Valeur Lysehagan 73

Kristin Upstad Lysehagan 75

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hanne Kathrine Stav-Noraas Lysehagan 67

2. Tor Espen Stav-Noraas Lysehagan 67

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thore Martinsen Lysehagan 71

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Lysehagan Borettslag
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 måtte erstatte deler av avløpsrør etter brudd i Lysehagan 75. OBOS Prosjekt AS har gjennomført fuktmåling i et bad i hver oppgang.

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 Vega Eiendomsdrift AS, ved vaktmester Arnulf som kan kontaktes på telefon 47 47 79 81. 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. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Reparasjon av defekt vannrør i LH71-75	
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	