



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 894
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 082 508	9 107 140
Sum inntekter		9 082 508	9 107 140
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Annen driftskostnad		8 624 247	5 803 467
Sum kostnader		8 966 547	6 133 767
Driftsresultat		115 961	2 973 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 767	107 667
Sum finansinntekter		139 767	107 667
Annen finanskostnad			300
Sum finanskostnader		0	300
Netto finans		139 767	107 367
Ordinært resultat før skattekostnad		255 728	3 080 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 728	3 080 740
Årsresultat		255 728	3 080 740
Totalresultat		255 728	3 080 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 728	3 080 740
Sum overføringer og disponeringer		255 728	3 080 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		400 000	400 000
Sum varige driftsmidler		400 000	400 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		400 000	400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 022	3 851
Sum fordringer		4 022	3 851
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 600 374	11 691 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 600 374	11 691 306
Sum omløpsmidler		12 604 396	11 695 157
SUM EIENDELER		13 004 396	12 095 157

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 651 731	11 396 002
Sum opptjent egenkapital		11 651 731	11 396 002
Sum egenkapital		11 651 731	11 396 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		909 583	165 128
Annen kortsiktig gjeld		443 082	534 026
Sum kortsiktig gjeld		1 352 665	699 154
Sum gjeld		1 352 665	699 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 004 396	12 095 157



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224524

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 894
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 082 508	9 107 140
Sum inntekter		9 082 508	9 107 140
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Annen driftskostnad		8 624 247	5 803 467
Sum kostnader		8 966 547	6 133 767
Driftsresultat		115 961	2 973 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 767	107 667
Sum finansinntekter		139 767	107 667
Annen finanskostnad			300
Sum finanskostnader		0	300
Netto finans		139 767	107 367
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		255 728	3 080 740
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 728	3 080 740
Årsresultat		255 728	3 080 740
Totalresultat		255 728	3 080 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 728	3 080 740
Sum overføringer og disponeringer		255 728	3 080 740



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		400 000	400 000
Sum varige driftsmidler		400 000	400 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		400 000	400 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		4 022	3 851
Sum fordringer		4 022	3 851

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 600 374	11 691 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 600 374	11 691 306

Sum omløpsmidler		12 604 396	11 695 157
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		13 004 396	12 095 157
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 651 731	11 396 002



Sum opptjent egenkapital	11 651 731	11 396 002
Sum egenkapital	11 651 731	11 396 002
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	909 583	165 128
Annen kortsiktig gjeld	443 082	534 026
Sum kortsiktig gjeld	1 352 665	699 154
Sum gjeld	1 352 665	699 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 004 396	12 095 157



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

1217 Lyse Terrasse Boligsameie





Til seksjonseierne i Lyse Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 05.04 2022 kl. 18:00-21:00 på Lilleaker skole.

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet, inkludert sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lyse Terrasse Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten ligger bakerst i dette heftet. Evt. fullmakt angis på blanketten

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie
avholdes Tirsdag 05.04 2022 kl. 18:00-21:00 på Lilleaker skole.**

**Fremmøte for registrering 17:30-18:00 i Samlingsalen, Lilleaker skole
NB! Møtet starter presis 18:00 og registrering skjer i forkant av møtet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. DRIFTSBUDSJETT, VEDLIKEHOLDSTILTAK OG LANGTIDSPLAN VEDLIKEHOLD

- A) Driftsbudsjett 2022
- B) Større vedlikeholdstiltak 2022
- C) Vedlikeholdsplan

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av ett medlem til valgkomitéen for 3 år

7. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fullmakt til salg av vaktmesterleilighet.
- B) Fullmakt til låneopptak.
- C) Økte felleskostnader for vedlikeholdsfond
- D) Etablering av skråtak og solcellepanel
- E) Etablering av solcellepanel på takene
- F) Utredning av installasjon av solcellepaneler på takene i sameiet
- G) Individuelle varmepumper
- H) Male felles oppganger lysere
- I) Garasje og rørarbeid
- J) Oppgradering av plener
- K) Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises
 - a. Mindretallsvern
 - b. Er påbygging egnet for finansiering av vedlikeholdstiltak?
- L) Flertallskrav ved utredning og evt. påbygging av toppetasjer
- M) Forslag om å utrede påbygging av en etasje på HL 23, 25 og 27



N) Refusjon av kostnader ifbm. rapport fra Selvaag Prosjekt

Oslo, 15.03.2022
Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal Odd Fagerjord Knut Francke Toril Jørgensen Reza Shishegar

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og distribuert på papir til alle seksjonseiere.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Odd Fagerjord	Hoffsj Løvenskioldsv 21
Styremedlem	Knut Francke	Hoffsj Løvenskioldsv 27B
Styremedlem	Toril Jørgensen	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Reza Shishegar	Hoffsj Løvenskioldsv 37
Varamedlem	Gudmund Gaupset	Hoffsj Løvenskioldsv 25B
Varamedlem	Paal Inge Hestvold	Hoffsj Løvenskioldsv 23A

Valgkomiteen

Isabella Børja	Hoffsj Løvenskioldsv 17
Erik Garaas	Hoffsj Løvenskioldsv 29A
Søren Pedersen	Hoffsj Løvenskioldsv 27A

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

Generelle opplysninger om Lyse Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 180 seksjoner. Lyse Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276894, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresser: Hoffsjef Løvenskioldsv vei 15, 17, 19, 21, 23A, 23B, 25A, 25B, 27A, 27B, 29B, 29A, 31A, 31B, 37, 39. Sameiets gårds- og bruksnummer er 28/591 i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiets tillitsvalgte påser at det i sameiets regi ikke forskjellsbehandles på grunnlag av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk, alder eller kombinasjoner av disse grunnlagene.

Styret følger opp relevante lover og forskrifter med systematisk internkontroll. Tiltak som innebærer risiko for helse, miljø og/eller sikkerhet følges opp særskilt. Det har sameiets regi ikke inntruffet hendelser med personskade, eller forurensing av ytre miljø i året som gikk. Det har heller ikke vært meldt forsikringsskader på sameiets forsikringer.

Lyse Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY (Ernst & Young).

Drift

VaktmesterCompagniet AS v/avdelingsleder John Sæthern har hatt ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealene gjennom året. Vaktmesteravtalen viderefører kontrakt av 2013 med Adriana Vaktmester og Renhold AS som hadde oppdraget siden 1995. Selskapet ble kjøpt opp av VaktmesterCompagniet AS ved utgangen av 2020.

Bentes Rengjøringsbyrå AS utfører renholdet av sameiets fellesarealer. Renholder skal kvittere for oppmøte på eget skjema som henger på oppslagstavlen i hver oppgang. Stil tekstilservice AS leverer gulvmatter i inngangspartiene. Mattene skiftes hver 14. dag, med redusert frekvens i sommerhalvåret.

HomeNet er leverandør av internett over fiberkabel. RiksTV/Viasat er sameiets leverandør av TV over HomeNets fiberkabel. Internett/TV-løsningen har vært i drift siden 01.02-2020,

Sameiet har avtale med Elios om levering av el-kraft til fellesanleggene. Kontrakten forvaltes av OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA (polisenr 874 78 706). Forsikringen dekker bygninger, fellesarealer, tekniske fellesanlegg og skader på boliger med veggfast utstyr.

Samarbeid med andre sameier

Åtte Selvaag-sameier på Ullern samarbeider om utveksling av erfaringer og planer. I 2021 har man gjennomført et innkjøpssamarbeid om forsikring. Vår avtale med Gjensidige var vesentlig gunstigere enn noen av tilbudene og vi har beholdt den. Innkjøpssamarbeidet har i 2021 gitt oss tilgang til aktuelle tjenesteytere med referanser fra nylige eller pågående arbeider blant samarbeidspartene, som vi har samarbeidet med om klargjøring for utbedring av pipeløp og tak.

Vedlikeholdsbehov

Det er avgjørende for bruksmessige og økonomiske verdier av boligområdet at vi unngår vedlikeholdsetterlep. Samtidig er det viktig å gjøre en teknisk/økonomisk kritisk vurdering av det reelle behovet for tiltak for å holde kostnadsnivået nede.

En langtidsplan for kommende 15 år ble første gang presentert for årsmøtet i 2020. Langtidsplanens samlede budsjetttramme er redusert, se tabell nedenfor. Det er hovedsakelig tre årsaker til det. For det første er varige enkelttiltak gjennomført og de aktualiseres ikke på nytt i påfølgende 15-års periode. Dernest er poster tatt ut av vedlikeholdsplanen og gjennomføres fortløpende over driften. Endelig er budsjettbeløpene revidert ettersom vi har fått bedre budsjettgrunnlag. Langtidsplanen som legges frem nå har et totalbudsjett for perioden på MNOK 44,9. Etter at planlagte arbeider for 2022 er gjennomført gjenstår det MNOK 29,3.- for den gjenværende planperioden.



Langtidsplan store vedlikeholdsoppgaver

Langtidsplan store vedlikeholdsoppgaver					
Oppgave	Sum langtidsplan pr budsjettår			Budsjett	Plan
	2020-2034	2021-2035	2022-2036	2022	2023-2036
1 Utskifting vind	19	19	19	0	19
6 Pipefornyelse	4,5	4,5	2	0,2	1,8
5 Taktekking	25	25	15	12,5	2,5
1 Gavlvegger	1,5	1,5	0	0	0
1 Garasjer	2	2	2	0	2
4 Elbilladeinfrastruktur	0	1,8	0	0	0
3 Lysarmaturer	0,7	0	0	0	0
2 Stigerør	12,5	12,5	0	0	0
3 Uteområdet	1	0	0	0	0
4,6,7 Garasjetak 23	1,8	2	2,5	2,5	0
5,7 Hovedkraner	4,5	5,9	4,3	0,3	4
4 Vannmålere	0	0,4	0	0	0
7 Plenklippere	0	0,1	0,1	0,1	0
	72,5	74,7	44,9	15,6	29,3

Kommentarer til postene:

- 1 Opprettholdt budsjett
- 2 Tatt ut av planperioden
- 3 Gjennomføres over drift
- 4 Bevilget tidligere/slutført
- 5 Delvis gjennomført/gjenstående
- 6 Forbedret budsjettgrunnlag
- 7 Gjenbevilgning

Oppdatert vedlikeholdsplan er presentert sammen med budsjettforslaget for 2022. Vedlikeholdsplanen forutsettes finansiert med dagens nivå for felleskostnader, prisindeksjustert årlig, salg av sameiets vaktmesterleilighet, støtte fra Oslo kommune på MNOK 2 som er innvilget siden forrige årsmøteinnkalling og lånefinansiering av finansieringsgap.

Større vedlikehold og rehabiliteringer

Det er etablert lade-infrastruktur i garasjekjellerne tilpasset sameiets valg av standard-elbillader. Vedtatt budsjett var på MNOK 1,8. Sluttkostnaden ble NOK 1.742.341.-, som er regnskapsført i 2021. Etter forrige årsmøteinnkalling har vi mottatt endelig avregning på søknad om støtte og har fått utbetalt NOK 348 468,- Sameiets sluttkostnad for elbil-ladeprosjektet er etter dette NOK 1.393.873.- Støttebeløpet er innarbeidet i revidert budsjett for 2022, under 'andre inntekter'.

I 2021 ble tidligere videoundersøkelse av utvalgte pipeløp supplert med tilsvarende av de resterende pipene. Budsjettet var på NOK 200.000.- mot faktisk forbruk på NOK 144.000.- Innsparingen mot budsjett utgjør NOK 56.000.-



Utbedring av garasjetaket mellom 23-25 og 25-27 er ikke gjort. Budsjettposten på MNOK 2 står derfor urørt. Arbeidene planlegges gjennomført i 2022.

Slutføring av vannmålere og stoppekraner er godt innenfor tidligere vedtatt prosjektbudsjett på MNOK 1,9 hvorav MNOK 0,875 er belastet 2021 regnskapet. Ferdigstillingen i 2022 viser en sluttkostnad er på i alt MNOK 1,175 som reflekterer en besparelse på NOK 725.000.-

Omsetning av seksjoner

Det er omsatt 14 seksjoner i 2021, mot 24 i 2020 og 13 i 2019.

Bomiljø

Styret opplever at bomiljøet i sameiet er stabilt, godt og lite konfliktfyllt, med mange konstruktivt engasjerte beboere. Noe utskifting av eiere og beboere er bare positivt og vi er trygge på at nye beboere vil finne seg godt til rette og bidra til et trygt og trivelig nabolag.

Styrets arbeid

Det ble avholdt i alt 13 styremøter i kalenderåret 2021.

De fleste av styrets møter har vært gjennomført på Teams også i 2021. OBOS nettbaserte styreportal har vært til god hjelp gjennom koronaepidemien.

Etter utbedring av røropplegget i 2019 har vi de to siste årene vært forskånet for vannlekkasjer. Anlegget er ytterligere forbedret i 2021 med utskifting av stoppekraner, ventiler med videre. Prosjektet er ferdigstilt etter årsskiftet.

Det er ikke meldt inn forsikringsskader i 2021.

Kommunikasjon med seksjonseierne

Lovendring innebærer at formelle dokumenter som årsmeldinger, innkalling til årsmøte og årsmøtereferat kan distribueres elektronisk. Sameiet viderefører distribusjon med post til alle seksjonseiere i henhold til vedtektenes §13, 1.I. Vedtektsbestemmelsen følger en tidligere lovttekst som krevde uttrykkelig samtykke for digital kommunikasjon. Dagens lovgiving gir adgang til digital kommunikasjon til dem som ikke har reservert seg og forvalter har derfor ikke lenger rutiner for å registrere samtykke. Vedtektsbestemmelsen innebærer i praksis at alle skal ha årsmøteinncallingen på papir.

I 2021 tok sameiet i bruk Vibbo, som er den digitale plattformen for beboerinformasjon som OBOS nå tilbyr. Vedtektenes §13,1.I sier at årsmøteinncalling også skal legges ut på sameiets nettside: <http://lyseterrasse.no>. Denne nettsiden finnes ikke lenger, men er erstattet av: <https://vibbo.no/lyse-terrasse>. Her legges det også ut informasjon om styremøter og driftsmeldinger fra styre og vaktmester.

Styret vil normalt avholde årlige møter med oppgangskoordinatorerne, men av hensyn til smittesituasjonen valgte man å ikke gjøre det i 2021.

Vedlikeholdstiltak

Styret har gjennomført tilbudsrunde for takutbedring som grunnlag for budsjettfremlegget for 2022, med sikte på gjennomføring i år, evt. slutføring i 2023.

Videundersøkelser av pipeløp er utført med et firma som har forestått tilsvarende arbeider på nabo-sameier. Med det oppnådde vi en lavere enhetspris enn for tidligere videundersøkelser og bistand til å avklare at opprinnelig utførelse på pipene var godkjent den gangen og trenger ikke generell oppgradering til dagens standardutførelse. Det er ikke avdekket akutt farlige forhold, men en del utbedringer må gjøres. Styret legger opp til å forberede for det med tilbudsinnhenting i 2022, som grunnlag for budsjettfremlegg og gjennomføring i 2023.

Alliero avviser å ha mottatt reklamasjon på tidligere utført utbedring av garasjetak mellom boligblokkene. Planen var at reklamasjonsarbeidene skulle utføres sammen med resterende garasjetak i 2021. På grunn av konflikten om reklamasjon har ikke sameiet akseptert tilbudet på videre arbeider. Med mindre vi snart får på plass aksept for reklamasjonssaken vil styret innhente tilbud på arbeidene fra en annen entreprenør. Budsjettposten til garasjetak mellom boligblokkene er foreslått gjentatt i årets budsjett, økt for dekning av høyere forventet totalkost, for gjennomføring i 2022.

Grøntanlegg

Sameiets grøntkomité gjør en viktig jobb for å opprettholde og videreutvikle sameiets uteområder. Komitéen er et veiledende organ som selv rekrutterer sine medlemmer. Styret opplever at ordningen fungerer godt.

Styret rakk ikke å få robotklippere innkjøpt og levert for effektivisering av driften til 2021-sesongen, men gjennomfører årsmøtevedtaket for implementering til sommersesongen 2022.

Dugnad

Det er ikke avholdt dugnad hverken i 2020 eller 2021 som følge av pandemien. Ved utsendelse av årsmøteinnkallingen tilsier utviklingen at det vil bli gjennomført dugnad i 2022.

HMS

Internkontroll er pålagt de aller fleste virksomheter, på ulike grunnlag i henhold til Internkontroll-forskriften §2. For sameiets vedkommende omfattes vi blant annet av lov om tilsyn med elektriske anlegg.

OBOS' nettbaserte løsning for styrearbeid omfatter en HMS-modul for planlegging og oppfølging av sameiets systematiske HMS-arbeid.

Det er inngått avtale med NOHA om periodisk kontroll av brannvernutstyr og med Abildsø elektriske om periodisk kontroll av elektrisk utstyr i fellesarealene.



Våre tjenesteleverandører er arbeidsgivere for sine respektive tjenesteytere og har ansvar for HMS oppfølging på sine områder. Vår vaktmester, VaktmesterCompagniet AS, har et særlig oppfølgingsansvar for pågående tiltak på sameiets vegne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 082 508. Dette er kr 69 508 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadsrefusjoner i forbindelse med strømforbruk for el-billading som ikke var budsjettet. I tillegg utgjør ikke-budsjetterte finansinntekter kr 139.767.-

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 966 547. Dette er kr 3 288 453 lavere enn budsjettet på kr 12 255 000. Det største enkeltavviket er utsatt utbedring av garasjetak mellom boligblokker på MNOK 2. Som følge av utsatte og ikke slutførte tiltak blir i alt MNOK 2,4 foreslått på nytt i budsjettet for 2022. Faktiske besparelser i 2021 utgjør etter dette kr 888 453.-, mens kr 2 400 000.- følger av at aktivitet er utsatt til påfølgende periode.

Resultat

Regnskapet viser et overskudd på kr 255 728.- mot budsjettet underskudd på kr -3 242 000.- Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet. Overskuddet foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 11 251 731.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet 'Kommentarer til budsjett for 2022'.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 276 894, KUNDENR. 1217
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 013 140	9 013 140	9 013 000	9 278 000
Ladepunkt		58 952	0	0	120 000
Andre inntekter	3	10 416	94 000	0	4 858 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 082 508	9 107 140	9 013 000	14 256 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-45 000	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 900	-10 625	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-274 110	-267 425	-270 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-48 226	-26 302	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-3 077 890	-711 031	-7 145 000	-16 350 000
Heis	9	-127 514	-249 547	-200 000	-150 000
Forsikringer		-618 960	-554 711	-500 000	-669 000
Kommunale avgifter	10	-1 685 475	-1 714 481	-1 390 000	-1 345 000
Energi/fyring		-1 018 268	-463 952	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-467 134	-472 510	-500 000	-480 000
Andre driftskostnader	11	-1 295 770	-1 332 883	-1 245 000	-1 353 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 966 547	-6 133 767	-12 255 000	-21 836 300
DRIFTSRESULTAT		115 961	2 973 373	-3 242 000	-7 580 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 767	107 667	0	0
Finanskostnader		0	-300	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		139 767	107 367	0	0
ÅRSRESULTAT		255 728	3 080 740	-3 242 000	-7 580 300
Overføringer: Til opptjent egenkapital:		255 728	3 080 740		

	Regnskap		Budsjett
	2021	2020	2022
Regnskapsført overskudd	255 728	3 080 740	-7 580 300
Innbetalt vedlikeholdsfond	1 485 276	1 485 276	1 607 530
Innbetalt heisfond	102 408	102 408	256 032
Trukket av heisfond	-127 514	-249 547	-150 000
Resultat eks. fondsoppb.	-1 204 442	1 742 603	-9 293 862



LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 276 894, KUNDENR. 1217
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	400 000	400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		400 000	400 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		348	177
Kundefordringer	14	0	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 674	3 674
Driftskonto OBOS-banken		2 012 296	2 494 060
Sparekonto OBOS-banken		7 064 427	2 435 141
Sparekonto OBOS-banken II		3 523 650	6 762 104
SUM OMLØPSMIDLER		12 604 396	11 695 157
SUM EIENDELER		13 004 396	12 095 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 128 081	4 633 898
Vedlikeholdsfond		3 523 650	6 762 104
SUM EGENKAPITAL		11 651 731	11 396 002
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		443 082	472 495
Leverandørgjeld		909 583	165 128
Annen kortsiktig gjeld		0	61 531
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 352 665	699 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 004 396	12 095 157
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2022

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal /S/

Odd Fagerjord /S/

Knut Francke /S/



Toril Jørgensen /S/

Reza Shishegar /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 425 456
Vedlikeholdsfond	1 485 276
Heis	102 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 013 140

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Adm.gebyr	3 300
Utfakturert strømforbruk	1 381
Regnskapskorrigeringer	35
Salg nøkkelbrikker	5 700
SUM ANDRE INNETEKTER	10 416

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------



SUM PERSONALKOSTNADER -42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 900.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -23 517

Andre konsulentonorarer, Seal AS og Feiermesteren -24 709

SUM KONSULENTHONORAR -48 226**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Abildsø Elektriske -1 746 029

GK Rør AS -875 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 621 029

Drift/vedlikehold bygninger -178 458

Drift/vedlikehold VVS -106 071

Drift/vedlikehold elektro -29 850

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 579

Drift/vedlikehold brannsikring -21 090

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -96 813

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 077 890**NOTE: 9****HEIS**

Inntekter heis 102 408

Kostnader heis -127 514

SUM HEIS -25 106**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -1 225 311

Feieavgift -38 261

Renovasjonsavgift -421 903

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 685 475

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 792
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 875
Driftsmateriell	-6 322
Lyspærer og sikringer	-5 512
Vaktmestertjenester	-839 814
Renhold ved firmaer	-391 026
Andre fremmede tjenester	-1 560
Kontor- og datarekvisita	-2 736
Trykksaker	-10 367
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-49
Telefon, annet	-3 735
Porto	-14 899
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 295 770

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	589
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 628
SUM FINANSINNTEKTER	139 767

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	400 000

Tjenesteleilighet som er seksjonert, seksjon nr. 169

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	249
Avsatt for tap på krav	-249
SUM KUNDEFORDRINGER	0

**NOTE 15
EGENKAPITAL**

	Vedl.h.fond	Leilighet	Heisfond	Annen EK	SUM EK
IB 01.01 2021	10 401 423	400 000	-124 764	719 344	11 396 003
Tilført 2021	1 485 276		102 408		1 587 684
Brukt 2021			-127 514		-127 514
Disponering av resultat eks. fondsinnbetaling	-1 204 442				-1 204 442
UB 31.12.2021	10 682 257	400 000	-149 870	719 344	11 651 731
EK pr 31.12.2021	10 682 257	400 000	0	569 474	11 651 731



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: TCMMY-NFSYT-LISZ4-KFSEV-7U6WZ-3KYG8

DRIFTSBUDSJETT, VEDLIKEHOLDSTILTAK OG LANGTIDSPLAN VEDLIKEHOLD
Langtidsplan større vedlikeholdstiltak:

Styrets langtidsplan for større vedlikeholdstiltak er som følger:

Oppgave	Budsjett 2022	Gjenstående langtidsplan etter førstkomende budsjettår						SUM
		2023	2024	2025	2026	2027-2032	2032-2037	
Utskifting vinduer	0	0	0	0	0	10	9	19
Pipefornyelse	0,2	1,8	0	0	0	0	0	2
Taktekking	12,5	2,5	0	0	0	0	0	15
Gavlvegger	0	0	0	0	0	0	0	0
Garasjer	0	0	2	0	0	0	0	2
Elbilladeinfrastruktur	0	0	0	0	0	0	0	0
Lysarmaturer	0	0	0	0	0	0	0	0
Stigerør	0	0	0	0	0	0	0	0
Uteområdet	0	0	0	0	0	0	0	0
Garasjetak 23/25/27	2,5	0	0	0	0	0	0	2,5
Hovedkraner mm	0,3	4	0	0	0	0	0	4,3
Vannmålere	0	0	0	0	0	0	0	0
Plenklippere	0,1	0	0	0	0	0	0	0,1
SUM	15,6	8,3	2	0	0	10	9	44,9

Styret har følgende kommentarer til postene i 5-års planen:

- Hovedkraner er et omfattende kapittel. I fjor ble hovedtilførslene tatt, mens foreslåtte midler for utskifting av stoppekraner i hver enkelt leilighet er foreslått utsatt til 2023. Vi har tatt ut av langtidsplanen en stor post for utskifting av stigerør. Bakgrunnen er at SINTEF har gjort en vurdering etter en tidligere vannlekkasje og konkludert med at rørene som sådan gjerne kan holde i 50 år til. Det som har skapt problemer er knyttet til innskjøting på rørene, som vi planlegger å skifte sammen med ventilene til hver leilighet.
- Vinduene vil styret følge opp med godt verdibevarende vedlikehold for om mulig å kunne beholde i mange år fremover. Den største risikoen for at behovet kan komme tidligere er lekkasje i forseglingen mellom glassene. Per nå er det ikke en aktuell problemstilling.

Tidligere anslagsmessige budsjett for takene var i alt MNOK 25. Fremlagt prosjektbudsjett på MNOK 15 er basert på innkomne tilbud, vår konsulents gjennomgang med entreprenørene og fremforhandlet kontrakt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets langtidsplan for vedlikeholdstiltak til orientering.

BUDSJETT FOR 2022

Budsjett for 2022 legges frem for årsmøtet for kommentar og godkjenning. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikeholdstiltak 2022

For drift og løpende vedlikehold er det begrensede muligheter for å påvirke budsjettet fra år til år, annet enn gjennom kontinuerlig forbedring av driftsopplegget og/eller gode innkjøp. Styret har redusert årets budsjettpost for vann- og avløpsavgifter etter fjorårets investering i vannmålere for forbruksbasert avregning.

I posten drift og vedlikehold for 2022 er det foreslått MNOK 15,6 til større vedlikehold, som går til utbedring av tak (MNOK 12,5), utbedring av garasjetak mellom blokker (MNOK 2,5), ferdigstilling av vannmålere og stoppekraner i garasjer (MNOK 0,3), forberedelse for pipeutbedring (MNOK 0,2) og innkjøp av robotgressklippere (MNOK 0,1).

Budsjettet er basert på at for takarbeidene avsluttes med MNOK 2,5 dekket over 2023 budsjettet. Prosjektet omfatter i tillegg til utbedring av taktekkingen også forbedret fall med oppbygging av isolasjonssjiktet, utskifting av brannluker og oppgradering av pipehatter, beslag mv. Etter forrige årsmøteinnkalling har boligselskapet fått innvilget en støtte til tilleggsisolering med ramme på MNOK 2. Budsjettrammen kan reduseres tilsvarende, men støttebeløpet utbetales en tid etter at prosjektet er slutfakturert, som må hensyntas for vurdering av boligselskapets løpende likviditetssituasjon.

Pipeløp er akseptert som i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet og trenger derfor ikke generell utbedring. Det er årsaken til at samlet sum for tiltak pipeløp er redusert i forhold til tidligere langtidsplaner. Gjennomførte videoundersøkelser av alle pipeløp tilsier allikevel behov for noen tiltak som det vil bli innhentet pristilbud på i 2022. Posten på MNOK 0,2 til pipeløp gjelder utarbeiding av tiltaksplan og gjennomføring av tilbudsforespørsel for utbedring med sikte på gjennomføring i 2023.

Fordi prosjektet utbedring av tak mellom blokker ikke ble startet i fjor har styret gjentatt fjorårets budsjettpost i budsjettforslaget for 2023. I tillegg er budsjettrammen økt med MNOK 0,5. Budsjettøkningen er for å kunne gjennomføre arbeidene uavhengig av konflikten med Aliero om mangelsutbedringer.

Sluttkostnad for vannmålere og stoppekraner ble på MNOK 1,175 som er MNOK 0,725 lavere enn vedtatt prosjektbudsjett på MNOK 1,9. Av samlet prosjektkostnad ble MNOK 0,875 ble belastet 2021 regnskapet, mens de resterende MNOK 0,3 er utbetalt i 2022 og belaster 2022 budsjettet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente fremlagt forslag til vedlikeholdstiltak med tilhørende budsjettbelastning for 2022

Driftsbudsjett 2022:

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Som følge av overgang til forbruksbasert avregning har styret redusert



oppregulert nivå skjønnsmessig med MNOK 0,4. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På grunnlag av anbefalinger fra OBOS, supplert med egne vurderinger har styret økt budsjettet for energikostnader betydelig fra tidligere, men under faktisk forbruk for i fjor. Strømstøtte for desember 2021 er mottatt i 2022 og innarbeidet i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 67 955. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyse Terrasse Boligsameie.

I 2021 har det vært gjennomført en tilbudsrunde i samarbeid med en del andre Ullern-boligsameier og i regi av forsikringsmegler som viste at den avtalen vi har er den gunstigste vi klarer å oppnå i markedet.

Lån

Lyse Terrasse Boligsameie har ingen lån.

I løpet av 2022 disponeres vedlikeholdsfondet. Påkrevde større vedlikeholdsarbeider i 2022 og 2023 tilsier at vi trenger tilleggsfinansiering, som foreslås dekket med låneopptak. Underdekningen kan lånefinansieres med opptil 30 års nedbetalingstid, til en rente som ligger marginalt over boliglån. Styret legger opp til en kortere nedbetalingstid, tilpasset langtidsplanen med sikte på å dekke midlertidig underdekning av likvide midler

Styret informerte forrige årsmøte om at man ville komme tilbake med forslag om fullmakt til lånefinansiering i forbindelse med takomlegging i budsjettet for 2022, som er fulgt opp i eget forslag til vedtak på årsmøtet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr 31.12.2021)

Driftskonto:	0,00 % p.a.
Sparekonto:	0,40 % p.a. (gjeldende fra 05.01.22)
Nibor90:	1,740 % p.a. (plassering av vedlikeholdsfond ihh til årsmøtevedtak 2020)

Avtalt rente på Nibor90 er 3mnd nibor + margin 0,60%. Fra 15.02.2022 reduseres marginen til 0,35%. Kontoen avsluttes med disponering av vedlikeholdsfondet til takutbedring i 2022.

Boligseksjon, vaktmesterleilighet

Sameiet har en boligseksjon som har vært brukt som vaktmesterleilighet med en lav leie mot plikt til at driftsansvarlig bor i leiligheten. Styret meddelte årsmøtet 2021 at man i dialog med tjenesteleverandør hadde kommet til at løsningen avsluttes. Seksjonen kan dermed avhendes for delfinansiering av kommende vedlikeholdsbehov. Styret foreslår at seksjonen legges ut for salg, se egen sak under punkt 5.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnader og vedlikeholdsfondet fra 01.07.2022. Innbetalingene til heisfond er økt med 150% fra 01.01.2022 for å dekke inn opparbeidet underdekning på heisfondet i tillegg til løpende utgifter og senere gjenoppbygging av en buffer på heisfondet for fremtidige større tiltak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlikeholdsfinansiering

I tillegg til løpende kostnadsdekning har felleskostnadene i sameiet gitt et bidrag til større vedlikeholdsoppgaver som har sikret oppbygging av et vedlikeholdsfond. Det ble vedtatt i 2009, med mål om et fond på MNOK 10. Målet ble nådd i 2020, som styret informerte om til årsmøtet 2021. Vedlikeholdsbudsjettet for 2021 er delvis dekket av fondsmidler. Resterende fondsmidler foreslås disponert i 2022, i det vesentlige til takutbedring.

Styret foreslår å avhende vaktmesterleilighet og at salgsprovenyet benyttes til dekning av store vedlikeholdsoppgaver utover det som finansieres av dagens vedlikeholdsfond og løpende innbetaling av felleskostnader.

De senere årene har realrenten på innskudd vært negativ, som innebærer at pengene blir mindre verd for hvert år de står på konto. I tillegg betaler mange av seksjonseierne formueskatt på sin andel av midlene. Finansiell sparing i sameiets regi er derfor lite gunstig. Styret foreslår at sameiet heller tar opp lån for dekning av store vedlikeholdsoppgaver, med målsetning om at renter og avdrag dekkes med dagens nivå på innbetaling til vedlikeholdsfond, justert for årlig prisstigning. Når lånet er nedbetalt vil man igjen få årlige midler til oppbygging av fondsmidler. Finansmarkedene endres kontinuerlig og det er usikkerhet på faktiske vedlikeholdskostnader. Utvikling av felleskostnadene vurderes årlige i budsjettarbeidet

Resultat

Alle vedlikeholdskostnader utgiftsføres. Samlet driftsresultat er budsjettert med **NOK -7 580 300.-** Det er ikke budsjettert med finansinntekter- eller utgifter, som forventes å bli forsvinnende små. Totalresultatet er derfor lik driftsresultatet på **NOK -7 580 300.-**

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente fremlagt driftsbudsjett for 2022



INNKOMNE FORSLAG:

A) Fullmakt til salg av vaktmesterleilighet

Flertallskrav: To tredjedels (Eierseksjonsloven §49 c)

Forslagsstiller: Styret

Saksbeskrivelse: Sameiet er inne i en periode med betydelige vedlikeholdsoppgaver. I tillegg til opparbeidet vedlikeholdsfond har sameiet en vaktmesterleilighet som kan avhendes for delfinansiering av vedlikeholdsoppgaver. Styret har hatt tre eiendomsmeglere til å vurdere markedsverdien, med vurderinger i området MNOK 4-4,5. Bokført verdi er MNOK 0,4. Verdivurderingene reflekterer at leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt.

Styrets vurdering er at sameiet ikke bør drive tvungen sam-investering i en kommersiell utleieenhet med de drift- og vedlikeholdsoppgavene som følger med, selv om det kunne gitt grunnlag for alternativ finansiering ved pantelån, se også .

Det gjøres oppmerksom på at gevinst ved salget utløser skatteplikt. Det er hver enkelt eier og ikke forretningsfører som har ansvar for å innberette dette.

Skattebelastningen kommer i 2023. Skattebelastningen kan betraktes som en tilleggs-innbetaling av felleskostnader for 2023. Sameiet kan redusere felleskostnadene i 2023 for å kompensere for denne tilleggs-betalingen, til eksempel som skattebelastningen ville vært om det var sameiet som var skatteobjekt. Om dette blir løsningen, er netto forventet salgsproveny etter skattekompensasjon for sameiet ca MNOK 3. Budsjettmessig legger styret det til grunn. Spørsmålet om håndteringen av skattebelastning og felleskostnader for 2023 behandles på neste årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å avhende sameiets vaktmesterleilighet til høystbydende etter åpen annonsering i markedet.

B) Fullmakt til låneopptak

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Saksbeskrivelse: Sameiet er inne i en periode med betydelige vedlikeholdsoppgaver. I tillegg til opparbeidet vedlikeholdsfond og salg av vaktmesterleilighet kan sameiet ta opp langsiktig lån for delfinansiering av vedlikeholdsoppgaver. For 2022 foreslår styret å inngå kontrakt om utbedring av tak innenfor en budsjetttramme på NOK 15, med forventning om at MNOK 2 tilbakeføres som ENØK-støtte fra Oslo kommune i 2023, da vi planlegger for

slutføring av takene og utskifting av stoppekraner i leiligheter. Prosjektbudsjettene utgjør mer enn tilgjengelig finansiering fra vedlikeholdsfond og salg av vaktmesterleilighet. Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider fremover krever ytterligere finansiering. Styret foreslår at det søkes om lånefinansiering på opptil MNOK 15 for utbetaling i perioden 2022-2024.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån for finansiering av større vedlikeholdsarbeider på opptil MNOK 15.

C) Forslag om å øke felleskostnadene til fond for oppgradering og vedlikehold

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller:

Bjørn Henrik Brynildsen	HL 27 A (4)	Gunnar Murvold	HL 27 B (3)
Bernt Johan Egelund	HL 25 B (4)	Bjarte Gees Solheim	HL 27 B (2)
Odd Eide	HL 23 B (4)	Bjørn Thilert	HL 25 A (4)
Turid og Fredrik Grøn	HL 27 B (4)	Birger Vikøren	HL 27 A (4)
Randi Schiøll Heneide	HL 25 A (4)	Abel Østerberg	HL 23 A (4)
Rolf Gunnar Jørstad	HL 27 B (4)		

Saksbeskrivelse:

Bakgrunn

Sameiet har behov for ytterligere innbetaling / finansiering fra sameierne. Sameiet har et behov for finansiering av drift og vedlikehold utover det som kan dekkes av nåværende nivå på innbetaling fra sameierne. Dette er illustrert i revidert langtidsplan fra styret lagt frem for årsmøtet i 2021. I sum er behovet for finansiering estimert til 74,7 mNOK frem til 2035. Her er det ikke tatt hensyn til at en andel av nåværende innbetaling til felleskostnader selv på dagens nivå, kan benyttes til å finansiere deler av dette behovet. Potensielt kan finansieringsbehovet være lavere.

Vedlikeholdstiltakene må vurderes løpende og påvirker finansieringsbehovet. Som det fremgår av styrets kommentar til langtidsplanen lagt frem for årsmøtet i 2021 må de enkelte tiltakene vurderes både ift omfang og faktisk behov. F. eks. gjelder dette mulig utskifting av stigerørene som i planen er estimert til 12,5 mNOK. Behovet for utskifting vil etterprøves i forbindelse med utskifting av hovedkranene i leilighetene, og kan medføre at utskifting av stigerørene ikke er påkrevet på flere tiår.

I utgangspunktet er det tre finansieringsformer tilgjengelig:

1. Oppbygging av vedlikeholdsfond gjennom økning av felleskostnadene
 - o Det er bygget opp et fond på ca 10 mNOK. Dette er ikke tilstrekkelig for å dekke behovet og fondet bør derfor fortsatt styrkes gjennom økning i felleskostnadene

2. Finansiering av særskilte tiltak gjennom ekstra innbetaling fra seksjonseierne, herunder at seksjonseierne tar opp lån med pant i egen seksjon
 - I kombinasjon med fortsatt oppbygging av fond er dette den finansieringsformen eierseksjonsloven legger opp til. Lyse Terrasse er et boligsameie, ikke et borettslag. Borettslag har typisk en viss andel felles gjeld.
3. Lånefinansiering gjennom sameiet
 - dette er en dyrere finansieringsform enn lån som den enkelte tar opp med sikkerhet i egen seksjon eller annen tilgjengelig sikkerhet, bakgrunnen er nettopp at sikkerhet i eierseksjonene mangler
 - sist lån via sameiet ble tilbudt var det ingen seksjonseiere som tok i bruk tilbudet

Sameiet har uansett et finansieringsbehov som overstiger det som kan dekkes av eksisterende nivå på felleskostnadene, og det foreslås derfor tiltak for å ivareta dette behovet.

Forslag til vedtak

1. Felleskostnadene økes med 10 prosent for fortsatt å styrke vedlikeholdsfondet til finansiering av prioriterte tiltak.
2. Styret bes om å legge frem for årsmøtet alternative finansieringsløsninger iht ovenstående når vedlikeholdstiltakene blir ytterligere spesifisert.

Styrets innstilling: Styret viser til fremlagt budsjettforslag, langtidsplan for vedlikehold og forslag til finansiering. Som det fremgår av styrets forslag er vi uenige i forslagsstillers premisser om at finansieringsbehovet ikke kan dekkes ved eksisterende nivå på felleskostnadene som indeksreguleres årlig. Styret viser til budsjettframstillingens forbehold om utvikling i pris og rentenivå, som potensielt kan endres raskt, men ser ikke noe grunnlag for å gjøre tiltak nå for å dekke inn det som måtte være av risiko for sterkt endrede forutsetninger for sameiets langtidsbudsjett.

Som det fremgår av fremlagt budsjettkommentarer er finansieringsbehovet fremover lavere enn forslagsstiller forutsetter. Det er delvis fordi en del tiltak allerede er gjennomført og delvis som følge av endrede vurderinger.

Styrets mål er å gjennomføre god drift og vedlikehold med det nivået vi i dag har på felleskostnader, justert for prisendringer fremover og mener at det som per i dag fremstår som nødvendig langsiktig vedlikehold kan gjennomføres innenfor den rammen, gitt mellomfinansiering ved låneopptak for å dekke perioder med negativ likviditet

Styret peker på at banksparing i lange perioder gir negativ realrente og at prisstigningen på byggetiltak over lang tid har vært høyere enn den generelle konsumprisveksten. I perioden fra 2010 (første år etter at innbetaling til vedlikeholdsfond ble vedtatt) til januar i år har SSBs boligprisindeks steget med 48%. 1 krone innbetalt til vedlikeholdsfondet i 2010 representerer ved siste årsskifte en kjøpekraft på 67 øre. I perioden har mange av seksjonseierne betalt formueskatt som 'subsidie' til sameiets opprettholdelse av vedlikeholdsfondets kjøpekraft.



Finansielle alternativer til banksparing har i det alt vesentlige hatt en betydelig verdistigning i samme periode.

Boligselskapets oppgaver omfatter ikke felles sparing for sameierne og felles banksparing antas ikke å være i den enkelte sameiers interesse. Det er samtidig fordelaktig for hver enkelt at felleskostnadene er noenlunde forutsigbare, som ved en jevn prisindeksjustering som lagt til grunn av styret. Det bør antakelig vurderes om indeksjusteringen skal baseres på (en veiet sammensetning av) mer relevante indekser enn KPI, selv om forskjellen på årsbasis normalt vil være beskjeden.

Styret vurderer tilganger og bruk av midler fortløpende og langsiktige behov årlig i budsjettssammenheng, som sentrale elementer i styrets alminnelige oppgaver for sameiet. Etter styrets vurdering er det derfor hverken behov for den foreslåtte økningen i felleskostnader, eller det foreslåtte pålegge om at styret utøver styrets økonomiske planleggingsoppgaver.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

D) Skråtak og solcellepanel

Flertallskrav: To tredjedels flertall (Eierseksjonsloven §49 a)

Forslagsstiller: Abel Østerberg

Saksbeskrivelse: Det foreslås å etablere skråtak i forbindelse med taktekkingen for å forberede etablering av solcelleanlegg på tak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet bad styret om å etablere skråtak i forbindelse med taktekking, for montering av solcellepaneler.

Styrets innstilling: Styret peker på at solcelleanlegg lettere lar seg montere og vedlikeholde på et flatt tak enn et som heller.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

E) Solcellepanel på takene

Flertallskrav: To tredjedels (Eierseksjonsloven §49 a)

Forslagsstiller: Per Helmer / Kari Nicolaysen

Forslag til vedtak: Solcelle panel for å dekke takene med inndrivende strøm.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er interessant å vurdere solcelleanlegg på takene. Rammebetingelsene for slike anlegg er ikke tilpasset anleggseiere med flere bygninger, som tilsier at inntil videre prioriteres energisparetiltak fremfor energiproduksjon. Det er styrets oppfatning at tiltaket bør avvente til regelverket legger til rette for slike fellesanlegg for flere bygninger.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

F) Forslag om å utrede installasjon av solcellepaneler på takene i sameiet

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Sverre Bjertnes, HL 25b, Jon-Erik Christophersen HL 25a og Olaf Valeur HL 23a

Saksbeskrivelse: I orienteringen det vises til under vårt forslag om påbygging tar vi også til orde for å utrede installasjon av solcellepanel på enkelte av takene i forbindelse med den forestående taktekingen. Grunnen til at tiltakene bør gjennomføres i sammenheng skyldes først og fremst mulige besparelser rundt felles rigg og sikringsarbeider (jfr. Drifts – og vedlikeholdsplan 2023-2025). Solcelleanlegg forventes å gi økonomiske besparelser for Sameiets felles strømanlegg i tillegg til å tilfredsstille myndighetenes miljøambisjoner.

Forslaget går derfor ut på å foreta en utredning for å kartlegge de ulike faktorene for deretter å komme fram til et konkret forslag til utforming av et solcelleanlegg. Foreløpige beregninger viser at et solcelleanlegg på ett bygg vil kunne produsere ca. 35 kW og ha en netto kostnad på ca. 350 tusen kroner etter at støtteordninger fra stat og kommune er trukket fra.

Forslag til vedtak: Årsmøtet pålegger styret å gjennomføre et forprosjekt så raskt som mulig for å utrede de økonomiske og praktiske sidene ved å installere solcellepanel på enkelte av takene i sameiet.

Se vedlegg

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er interessant å vurdere solcelleanlegg på takene. Styret har avklart at det ikke er noen tiltak som bør gjøres i forbindelse med taktekingen for å forberede etablering av solcelleanlegg. Forslaget bør derfor vurderes uavhengig av taktekingen. Forslagsstiller har distribuert argumentasjon for forslaget til alle seksjoner i sameiet tidligere med vedlagt informasjon som peker på at rammebetingelsene for slike anlegg ikke er tilpasset anleggseiere med flere bygninger og tilsier at det ikke er interessant å utrede etablering av solcelleanlegg i sameiet før dette er endret. Regjeringen har varslet en ENØK-strategi tilpasset EUs 'fit for 55'-planer i løpet av 2023, som vil ha relevans for valg av alternative ENØK-tiltak.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

G) Varmepumper

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Anne Grethe og Erik Garaas, HLV 29 A og Kirsten Aasbo og Richard Karlsen, HLV 27 B

Saksbeskrivelse: Vi viser til sameiets vedtekter § 2 som setter begrensninger for installasjon av varmpumper.

Som følge av høye strømpriser er spørsmålet om å installere varmpumper blitt aktuelt for flere sameiere. Vi er kjent ned at det hittil har vært en restriktiv holdning til varmpumper knyttet til problemer med støy, avrenning og visuelt uttrykk. Det har imidlertid skjedd mye med utviklingen av varmpumper. På den bakgrunn ber vi styret utrede muligheten for å godkjenne varmpumper som oppfyller de av styret fastsatte krav mht. utforming og installasjon.

Det er antatt at installasjon av varmpumper vil bidra til et redusert energiforbruk og lavere kostnader for den enkelte sameier.

Forslag til vedtak:

1. Styret nedsetter en hurtigarbeidene ad-hoc komité som skal avgi innstilling innen 1. september.
2. Komiteen skal utrede, forholdene angående offentlige godkjenninger, støy, vannavløp, praktisk plassering og andre forhold som kan ha betydning. Komiteen skal videre utrede muligheter for offentlige støtteordninger, og vurdere eventuelle ansvarsforhold for sameier og/eller sameiet og relasjon til forsikring. Kostnader for den enkelte sameier og sameiet må klarlegges. Komiteen må fremme forslag til endring av § 2 i vedtektene.

Styrets innstilling: Styret er enig i problembeskrivelsen og begrunnelsen for forslaget. Styret antar at forslagets punkt 1 er for å kunne etablere løsningen før neste fyringssesong og peker på at det i så fall også kreves et ekstraordinært årsmøte for å endre vedtektene om det blir utfallet av utredningen. Det er uklart hvorfor styret skal stå for en ad-hoc komité ved siden av eget virke og tilsynelatende under styrets ansvar.

Styret peker på at en slik komite like gjerne kan opprettes av interesserte sameiere som med 10% av seksjonseierne bak seg kan kreve ekstraordinært årsmøte til å behandle forslag om vedtektsendring så snart komiteinnstillingen måtte foreligge. Styret anbefaler å overlate etablering av ad-hoc komite og eventuelt å fremme krav om ekstraordinært årsmøte til interesserte sameiere.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

H) Male oppgangene lysere

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Vibeke Risvig Stenersen

Saksbeskrivelse: Foreslår å male alle de brune teglsteins-veggene i oppgangene lys grå, slik at det blir lysere og estetisk oppgradert i fellesarealene. Har sett dette gjort i makne selvaag-oppganger- og er veldig fint, kler fremdeles bygget, og er lysere:-)

Forslag til vedtak: Male brune teglsten i oppganger lyse grå

Styrets innstilling: Styret er enig i begrunnelsen, men det er tekniske motforestillinger med hensyn på akustikk, hvor maling ødelegger teglens lyddempende effekt, og i tillegg er det påpekt at de vannrette fugene kan være vanskelig å holde rene.

Frem til tunge vedlikeholdstiltak er ferdigstilt og sameiets økonomi kan vurderes i lys av det anbefaler styret å avvente kosmetiske tiltak. Styret minner også om at oppgangsprosjektet som ble gjennomført for få år siden viser at estetiske tiltak krever mye forarbeid for ikke å bli unødig konfliktfyllt. Styret har begrenset kapasitet til å gjøre en god jobb med det ved siden av planlegging og gjennomføring av påkrevde vedlikeholds- og innsparingstiltak.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

I) Garasje og rørarbeid

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Andreas Sandmæl

Saksbeskrivelse: Som sameier fremmes forslag om at møtet skal stemme over det som har vært løst i garasje og i en del seksjoner av rørarbeider uten sameiernes tillatelse eller varsel på noe vis.

Arbeidet er visstnok utført i tilfelle et forslag om påbygg på en eller flere av våre bygg i sameiet hvor det bl.a. ville bli krevet et høyere vanntrykk. Av denne grunn ble det ikke av deg som leder eller med hele styret sendt eller gitt noe varsel, slik jeg forstår bildet. Påbygg var vel et forslag fra en eller annen etter det jeg forstår, men uten behandling blant beboere.

Forslag til vedtak: Det som har vært utført i garasje og i en del seksjoner av rørarbeider igangsatt uten sameiernes tillatelse eller varsel på noe vis og skal erstattes.

Styrets innstilling: Styret viser til innkalling og protokoll for årsmøte 2021. Rørleggerarbeidene er utført ved autorisert rørleggerfirma på grunnlag av utsendt tilbudsforespørsel. Fjerning og remontering av himling er utført av vårt vaktmesterfirma for å lette anvising av hvor installasjoner som skal skiftes er plassert og å vurdere himlingselementenes beskaffenhet før remontering.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

J) Oppgradering av plener

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Sverre Bjertnes HL 25b og Jon Erik Christophersen 25a

Saksbeskrivelse: På sameiets eiendom er det store arealer med plener, som er viktig for det inntrykket man får av sameiet. Plenene preges av forfall; det er mye gule flekker, mye bare flekker, mye sand og masse ugress. Terrenget i Lyseterrasse sameiet er bratt mange steder og jordsjikt oppå fjellunderlaget er grunt. Derfor er plenen utsatt for en del utvasking ved kraftig nedbør, men samtidig uttørking i tørkeperioder. For å vedlikeholde gressplen i slikt terreng, kreves det regelmessig tilsyn, gjødsling, påfyll av jord og frø, vanning (installasjon av vanningsystem på hele området) og ved isdannelse perforering av isen. Alle disse tiltak er temmelig kostbare og krever stor innsats, samtidig som terrenget i sameiet alltid vil være en utfordring for anleggelse og vedlikehold av «mønstergressplen». Forslaget går ut på at vi begynner i det små, med frivillig innsats av seksjonseierne, mens sameiet spanderer jord, gjødsel, frø, redskaper og kyndig veiledning

Forslag til vedtak: Det igangsettes et dugnadsarbeid for å oppgradere plenene i sameiet. Vi begynner i det små, med frivillig innsats av seksjonseierne, mens sameiet spanderer jord, gjødsel, frø, redskaper og kyndig veiledning. Det etableres grupper av seksjonseiere som hver tar ansvaret for å oppgradere 100 m². Arbeidet startes opp i 2022, og evalueres etter at sesongen er ferdig. Vi minner om at det i langtidsplanen som ble fremlagt på årsmøtet i fjor, var satt av kr 200.000 pr år til oppgradering av uteområdene.

Styrets innstilling: Styret bemerker at et årlig beløp på NOK 200.000.- til oppgradering av uteområdene ble tatt ut av langtidsplanen og budsjettet for fjoråret. Videre at årsmøtet i fjor vedtok å kjøpe inn robotgressklippere som vil komme i drift innværende sesong med formål både å effektivisere driften og delvis bidra til gjødsling ved at gresset blir liggende igjen etter klipping, som fører til mindre mose og forbedret plenkvalitet.



Styret er positive til formålet som skisseres og åpne for at tiltaket gjennomføres, som kan gjøres i samarbeid med grøntkomitéen uten årsmøtevedtak. Styret foreslår at forslagsstillerne stiler forslaget til grøntkomitéen for vurdering og eventuelt som samarbeidspartner for gjennomføring. Grøntkomitéen er normalt dugnadsansvarlige og rette adressat for initiativet.

Forslagsstillerne oppfordres til å ta opp initiativet direkte med grøntkomitéen.
Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

K) Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstillere:

Bjørn Henrik Brynildsen	HL 27 A (4)	Gunnar Murvold	HL 27 B (3)
Bernt Johan Egelund	HL 25 B (4)	Bjarte Gees Solheim	HL 27 B (2)
Odd Eide	HL 23 B (4)	Bjørn Thilert	HL 25 A (4)
Turid og Fredrik Grøn	HL 27 B (4)	Birger Vikøren	HL 27 A (4)
Randi Schiøll Heneide	HL 25 A (4)	Abel Østerberg	HL 23 A (4)
Rolf Gunnar Jørstad	HL 27 B (4)		

Saksbeskrivelse:

Bakgrunn: Fra to seksjonseiere har sameierne mottatt forslag datert 16.01.2022 om påbygging av nye toppetasjer i 3 (HL 23, 25 og 27) av sameiets 11 blokker. Styret skal ha mottatt forslaget allerede i august 2021. Forslaget er fremmet for å finansiere «nødvendig oppgradering og fornyelse av bygningsmassen».

Forslaget reiser to hovedspørsmål

1. Kan et flertall i sameiet (mer enn 50 prosent eller eventuelt et 2/3 flertall) vedta et slikt tiltak eller må tiltaket behandles etter eierseksjonslovens bestemmelser om mindretallsvern.
2. Er påbygging en farbar vei for sameiet for å sikre finansiering av nødvendig oppgradering og vedlikeholdstiltak.

De to hovedspørsmålene er belyst nedenfor, og det er foreslått vedtak til hvert av disse.

Vedlegg A fra eiendomsmeglere
Vedlegg B fra advokat 040222
Vedlegg C Selvaag Prosjekt 20220207

1. Mindretallsvern medfører at alle seksjonseiere i et sameie må si seg enige i tiltaket (påbygging)

Eierseksjonslovens § 40 har følgende ordlyd: «*Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.*»

I det aktuelle tilfellet vil «urimelig fordel» være en tilsynelatende fri finansiering av vedlikeholdstiltak i sameiet, og «*andre seksjonseieres bekostning*» vil blant annet inkludere:

- **vesentlig reduksjon av markedsverdi og omsettelighet**
 - spesielt vil verdireduksjonen ramme toppleilighetene i de tre blokkene
 - reduksjon av omsettelighet vil inntre ikke bare i en utredningsperiode, men også i byggeperioden og kunne ha varig effekt
- **varig ulempe i form av støy og økt innsyn**
 - dette er effekter som ikke kun gjelder i byggeperioden
 - igjen vil dette spesielt ramme toppleilighetene, men også øvrige leiligheter i de aktuelle blokkene vil rammes blant annet av utvendige trappeoppganger og heis
- **varig ulempe i form av bortfall av gjesteparkeringsplasser**
 - alle eller tilnærmet alle gjesteparkeringsplasser i den aktuelle garasjen vil måtte selges. Dette gjelder ikke kun gjesteparkeringen under de tre blokkene HL 23, 25 og 27, men også under HL 29. Gjesteparkeringsplassene er en nødvendig del av fellesarealet for å ivareta behovet for parkering ikke bare for gjester, men også for hjemmetjenester, håndverker og Gjesteparkeringsplassene er en nødvendig del av fellesarealet for å ivareta behovet for parkering ikke bare for gjester, men også for hjemmetjenester, håndverker og servicepersonell. Mangel på gjesteparkering vil i vesentlig grad redusere tilgjengelighet for gjester med redusert bevegelighet.
- **skatt vil medføre at fordeling etter sameiebrøken ikke ivaretas**
 - ved salg enten av takene eller ferdigstilt påbygg vil skatt måtte beregnes på hver enkelt seksjonseiers hånd. Skatten vil dermed avhenge av eier- og brukstid for hver enkelt seksjonseier. Sameiets tilførsel av verdi/finansiering vil dermed ikke følge sameiebrøken som er regelen i eierseksjonsloven for rene boligsameier, med mindre man avtaler en omfordeling av skattekostnaden etter sameiebrøken.

Det vises til vedlegg A som dokumenterer en verdireduksjon på mellom 5 og 10 prosent for toppleilighetene, og som også omtaler virkningen på omsettelighet, og til vedlegg B som er en juridisk vurdering blant annet av mindretallsvernet.

Skulle årsmøtet vurdere at 2/3 flertall er tilstrekkelig, risikerer sameiet at vedtaket får et etterspill i domstolene.

Selv om forslaget om påbygg i første omgang kun gjelder utredning om mulig påbygging, vil en slik utredning kun medføre unødige kostnader for sameiet og den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierne vil oppleve redusert omsettelighet og redusert verdi ved salg som følge av usikkerhet også når tiltaket er under utredning.

Styrets tid og sameiets midler må brukes på vurdering av tiltak som har sannsynlighet for å kunne vedtas.

Sak K-a Forslag til vedtak

Årsmøtet anerkjenner at påbygging på et fåtall av sameiets blokker medfører at eierseksjonslovens regler om mindretallsvern kan påberopes. Alle seksjonseiere må således være enige i et utbyggingsvedtak.

Styrets innstilling: Det er ikke tvil om at tiltaket krever mer enn alminnelig flertall på årsmøtet. Utgangspunktet for 'ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet' er 2/3 flertall i henhold til §49, litra a). Forslagsstillers syn er at stemmereglene for påbygging av blokker i sameiet må forstås som strengere enn det, med henvisning til eierseksjonslovens §40, som sier at 'Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.'. Styret bemerker at bestemmelsen innebærer at alle på det aktuelle årsmøtet må stemme for tiltaket, men man trenger ikke tilslutning fra 'alle seksjonseiere'; bare fra de som stiller på årsmøtet.

Styret er av den oppfatning at §40 antakeligvis ikke kommer til anvendelse. Styret mener at spørsmålet må avklares nærmere i en eventuell utredning av påbygging.

Styret har vurdert eierseksjonslovens §51 litra c) om 'tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter' som et mer nærliggende grunnlag for mer enn 2/3 flertall på årsmøtet. Denne bestemmelsen stiller krav til at alle seksjonseiere er enige, som gir et strengere flertallskrav enn mindretallsvernet etter §40.

Etter de undersøkelser styret har gjort vil denne bestemmelsen etter all sannsynlighet ikke komme til anvendelse. Styret har fått opplyst at en navngitt advokat i OBOS har konkludert motsatt. Sameiets forvalter i OBOS har kontaktet vedkommende advokat, som ikke kunne huske forespørselen og poengterte at utgangspunktet er bestemmelsen i §49a, mens bestemmelsen i §51 er en unntaksbestemmelse som kan komme til anvendelse i spesielle saker etter en konkret vurdering.

Som advokaten vil heller ikke styret avvise at dette kan være aktuelt, men bemerker at vi ikke kjenner noen argumenter for at forslaget om påbygging av enkelte blokker i Lyse terrasse avviker fra det lovgiver tar sikte på å regulere med §49a.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

2. Er påbygging en farbar vei for sameiet for å sikre finansiering av nødvendige oppgradering og vedlikeholdstiltak?

Det kan virke fristende å løse sameiets behov for finansiering av oppgradering og vedlikehold gjennom oppføring og salg av nye toppetasjer i enkelte av blokkene.

Det kan imidlertid allerede nå fastslås at forslaget har så vesentlige negative effekter og mangler at det må anses ugjennomførbart. Hovedmomentene i denne vurderingen inkluderer:

- **det er ikke fysisk mulig å forlenge eksisterende trappeløp til en ny toppetasje**
 - deler av arealet som benyttes som trappeløp i de underliggende etasjene, er på toppen en del av den midtre gjennomgående leiligheten, det vises til vedlegg C og uttalelsen fra Selvaag Prosjekt pkt. 4.3.2.1
 - verken myndigheter eller sameiet kan påtvinge aktuell seksjonseier å avstå deler av sin leilighet for å bidra til tiltaket
 - det vises til vedlegg A og uttalelsene fra advokat i pkt 2: «*Selv om tiltaket kan vedtas med tilstrekkelig flertall, vil et flertall aldri kunne gripe inn i den enkelte bruksenhet og redusere bruksenhetens areal.*»

- **ny toppetasje og alternativ tilgang til ny toppetasje vil kreve inngrep i bygningsmassen til vesentlig forringelse av sameiet**
 - nye trappeløp vil måtte etableres på enden av hver blokk, med en gjennomgående gang til leilighetene på toppen, denne må utformes som en åpen svalgang skal leilighetene få lys fra begge sider
 - forlengelse av heis til ny toppetasje lar seg ikke gjennomføre da dagens heis ikke fyller minstemålene. Nye heiser vil måtte bygges på utsiden, det vises til vedlegg C og uttalelsen fra Selvaag Prosjekt pkt. 4.4.2.1
 - tilgang til nytt trappeløp vil måtte etableres fra utsiden med spesielt negativ effekt blant annet i form av støy og innsyn for seksjoner på bakkeplan
 - tilgang til nytt trappeløp og heiser via garasjen vil by på store utfordringer, og vil antakelig måtte bruke deler av gjesteparkeringsplassene som iht. forslaget skal brukes for permanente parkeringsplasser til de nye leilighetene
 - påbygg vil måtte utføres etter dagens byggeforskrift, og vil samtidig utløse krav til oppgradering blant annet til universell utforming i de aktuelle blokkene, se rapport fra Selvaag Prosjekt pkt 4.5.2 i vedlegg C
 - det er aldri blitt gjennomført påbygging på denne type Selvaag-blokker, det er blitt vurdert, men er lagt til side blant annet som følge av forholdene som her påpekes
 - det gjennomførte arkitektoniske uttrykket for de aktuelle blokkene, og for sameiet som helhet vil vesentlig forringes både av utvendig trappe- og heisløp samt nye toppetasjer

- **påbygg vil få dårligere standard enn det som forventes av toppleiligheter**
 - nye toppleiligheter vil utvilsomt få en formidabel utsikt, men bruk av svalgang og tilgjengelighet både ift trapp, heis og parkering vil ikke holde en standard som forventes i markedet

- **risikoen er uoversiktlig og potensielt vesentlig**
 - det er to hovedmodeller som kan benyttes for å realisere forslaget
 - 1) sameiet står som byggherre og innhenter tilbud fra entreprenør om gjennomføring eller
 - 2) sameiet selger fellesarealet til entreprenør som står for realiseringen.

- **alternativ 1** medfører at sameiet fullt ut tar risikoen både ved utbygging, salg og mangler som inntreffer etter salg av leilighetene. Dette alternativet vil i realitetene være utelukket fordi det allerede er motstand fra minst én seksjonseier og vedtektenes §14 siste ledd lyder: «*Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige*». Det må påregnes at risikoen langt vil overskride denne grensen skulle sameiet stå som byggherre.
- **alternativ 2** reduserer, men eliminerer ikke risikoen for sameiet. Gjenværende risiko vil i hovedsak være knyttet til feil og mangler som kan avdekkes etter et salg.
- risiko som en entreprenør vil måtte påta seg er knyttet både til omreguleringen av eiendommen som er nødvendig for å realisere påbyggene, protester fra naboer som vil påvirkes, selve gjennomføringen, finansieringen, økende byggekostnader, pris som kan oppnås ved salg av leilighetene og feil og mangler som kan fremkomme etter et salg
- risiko for gjennomføring inkluderer også en rekke bygningstekniske komplikasjoner mht. elektrisitet, vann, avløp, pipeløp, heis, trappeløp osv.
- det vises i denne sammenheng til rapport i vedlegg C fra Selvaag Prosjekt omtalt ovenfor
- **den finansielle gevinsten for sameiet er urealistisk**
 - det vises til beskrivelsen av risikoen i punktet ovenfor, som i vesentlig grad vil påvirke hvilken pris som kan oppnås ved salg til en entreprenør
 - det er lagt til grunn en pris på 100 000 per kvadratmeter og et areal på 1 700 kvadratmeter som etter forslaget skal gi en samlet gevinst på 85 mNOK før skatt. Både estimert salgssum og netto verdi for sameiet er urealistisk. Blant annet ser det ikke ut til at det er tatt hensyn til kostnader ved gjennomføringen som følge av bygningstekniske forhold, ref. punktene beskrevet ovenfor
 - betaling for tomten (takene) vil avhenge av hva byggherren får anledning til å bygge og hvor attraktive leilighetene blir. Her vil det være stor usikkerhet. Forslagsstillerne har anslått en verdi på 50 000 kroner per kvadratmeter. Et mer realistisk, men fortsatt usikkert anslag er 30 000 kroner per kvadratmeter. Legges dette til grunn blir samlet salgssum 51 mNOK. Fra dette må det påregnes fradrag blant annet for kortsiktige og langsiktige ulemper for beboere i de berørte blokkene. Det er dokumentert en verdiforringelse opp mot 10 % for toppleilighetene. Lavt anslått kan denne kompensasjonen settes til 10 til 15 mNOK for toppleilighetene. I tillegg kommer tilsvarende beløp samlet for de øvrige leilighetene i de tre blokkene. Det er i tillegg tvilsomt om slik økonomisk kompensasjon overhode vil aksepteres av berørte seksjonseiere. Et slik nivå på kompensasjonen vil samlet utgjøre 20 til 30 mNOK. Netto verdi av salget blir således bare 20 til 30 mNOK, som må fratrekkes skatt beregnet individuelt per seksjonseier.
 - den usikre netto gevinsten står ikke i forhold til beskrevet gjennomføringsrisiko og varig negativ effekt for bomiljø i hele sameiet
 - finansieringsforslaget er utenfor de finansieringsmåter som eierseksjonsloven legger opp til.



Momentene ovenfor tilsier at styret/sameiet ikke bør bruke mer tid på forslaget, men heller bruke ressurser på å finne alternative finansieringsløsninger kombinert med tiltak for å minimere vedlikeholdsbehovet og dermed finansieringsbehovet.

Sak K-a Forslag til vedtak

Styret pålegges å legge forslaget om påbygg av nye toppetasjer til side. Styret bes om å fremme realistiske alternative forslag til finansiering.

Styrets innstilling: Styret har ikke kompetanse til å legge innkomne forslag til side, ei heller med hjemmel i årsmøtevedtak. Årsmøtet må behandle saken og selv eventuelt vedta å avvise det. Styret har lagt frem et budsjett, en langtidsplan for større vedlikeholdstiltak og en realistisk plan for finansiering.

M Flertallskrav utredning og evt. påbygging av toppetasjer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Stephanie Moer og Hans Edvard Aanonsen, HL 29B

Saksbeskrivelse: I henhold til § 14 i vedtektene står det at: «Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om»:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

På bakgrunn av de to siste punktene i § 14 og notatet fra to beboere som er utdelt til alle om utredning av påbygg av toppetasjer på tre av blokkene, HL nr. 23, 25 og 27, mener vi at en utredning og evt. påbygging av toppetasjer i nr. 23, 25 og 27, er «Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter» og vil dessuten medføre et økonomisk garantiansvar for sameiet og derved for seksjonseierne i en evt. utbyggingsfase.

På bakgrunn av §14 i vedtektene og ovenstående fremmer vi følgende forslag:

Forslag til vedtak:

Beslutning om utredning og evt. utbygging av toppetasjer vil kreve enighet fra alle seksjonseiere i sameiet.

Styrets innstilling: Vedtektsbestemmelsen har samme ordlyd som eierseksjonslovens §51 litra c) og kan vurderes deretter. Styret mener at denne bestemmelsen er et mer nærliggende grunnlag enn mindretallsvernet etter eierseksjonslovens §40 (se egen sak ovenfor) for mer enn 2/3 flertall på årsmøtet. Bestemmelsen i vedtektenes §14, ref. eierseksjonslovens §51, stiller krav til at alle

seksjonseiere er enige, som gir et strengere flertallskrav enn mindretallsvernet etter §40.

Etter de undersøkelser styret har gjort vil §14/51 litra c) antakelig ikke kunne komme til anvendelse. Styret har fått opplyst at en navngitt advokat i OBOS har konkludert motsatt. Sameiets forvalter i OBOS har kontaktet vedkommende advokat, som ikke kunne huske forespørselen og poengterte at utgangspunktet er bestemmelsen i §49a, mens bestemmelsen i §51 er en unntaksbestemmelse som kan komme til anvendelse i spesielle saker etter en konkret vurdering.

Som advokaten vil heller ikke styret avvise at dette kan være aktuelt, men bemerker at vi ikke kjenner noen argumenter for at forslaget om påbygging av enkelte blokker i Lyse terrasse avviker fra det lovgiver tar sikte på å regulere med §49a.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

M) Forslag om å utrede påbygging av en etasje på HL 23, 25 og 27

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Sverre Bjertnes, HL 25b, Jon-Erik Christophersen HL 25a og Olaf Valeur HL 23a

Saksbeskrivelse: Forslagsstillerne viser til orientering datert 16. januar 2022 som ble distribuert til alle seksjonseierne.

Forslaget går i korte trekk ut på å gjennomføre et forprosjekt for å få klarlagt alle nødvendige økonomiske, juridiske, arkitektoniske og tekniske sider vedrørende et påbygg. Forslagsstillerne viser til en rekke liknende prosjekter som har gitt betydelige inntekter for sameierne. Våre anslag viser at sameiet kan tilføres verdier på over 80 millioner kroner. En utredning for å fastlegge anslagene og samtidig få full oversikt over konsekvensene vil anslagsvis kunne gjennomføres for mellom 200 og 300 tusen kroner og foreligge før sommerferien.

På generalforsamlingen i 2021 la styret fram en revidert vedlikeholdsplan som viser behov for investeringer i størrelsesorden 70 millioner kroner. Avhengig av skattemessig behandling av inntektene og gjennomføringsmodell for påbygningsprosjektet vil disse inntektene alene kunne utgjøre fra hele til over halvparten av vedlikeholdskostnadene. Med andre ord betyr dette at dagens felleskostnader ikke må heves slik en alternativ finansiering trolig vil medføre.

Forslagsstillerne vil presentere prosjektet på årsmøtet og håper og tror at en slik presentasjon vil avklare mange av spørsmålene den enkelte sitter inne med. Etter vår mening representerer prosjektet en unik mulighet til å skape nye og attraktive boenheter uten å belaste eksisterende grøntområder. Vi påstår at Lyse Terrasse etter dette vil framstå som et eksempel til etterfølgelse og med stor verdi for kommende generasjoner. I tillegg er forslaget i takt med gjeldende politiske syn på hvordan fortetning best kan gjennomføres, slik at en må kunne forvente en rask avklaring fra kommunens side. I orienteringen har vi pekt på at påbygget kan utføres i tre og realiseres som prefabrikkerte moduler. Sammen med en

vibrasjonsdemper på toppen av eksisterende bygg vil en slik framgangsmåte redusere både støy, støv og byggetid. I orienteringen foreslår vi også at slike ulemper kan kompenseres økonomisk. Skulle styret ønske å dempe risikoen forbundet med forslaget ytterligere kan forprosjektet suppleres med en delrapport halvveis i prosjektet.

Valget står altså mellom å utrede mulighetene for en betydelig inntekt for oss alle opp mot å la gevinsten stå uavhentet. Kostnaden for utredningen utgjør knappe to tusen kroner for den enkelte seksjon, mens gevinsten kan komme opp i over 450 tusen. Som i mange spørsmål som angår fellesskapet vil utgifter og inntekter bli ulikt fordelt, men gevinsten vil være betydelig for alle.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Årsmøtet pålegger styret å gjennomføre et forprosjekt så raskt som mulig for å utrede alle nødvendige økonomiske, juridiske, arkitektoniske og tekniske sider ved påbygning av en ny toppetasje i HL 23, 25 og 27. Resultatet av forprosjektet skal forelegges et ekstraordinært årsmøte og vil kreve 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Styrets innstilling: Plan og bygningsetaten har muntlig pekt på at dagens reguleringsplan ikke gir rom for påbygging uten dispensasjon eller eventuelt omregulering. En henvendelse til OBOS' prosjektutviklingsdirektør avstedkom først positiv interesse, men etter flere purringer på lovet vurdering av prosjektinteresse kom en kort beskjed om at de ikke går inn i påbyggingsprosjekter fordi det erfaringsmessig skaper for store konflikter i sameiet.

Styret anbefaler årsmøtet å avvise forslaget. Det finnes blant annet ikke ryddige regler for hvordan man kompenserer seksjonseiere for særlig ulempe. Enkelte sameiere har påpekt at det er grunnlag for rettslige skritt som vil kunne påføre sameiet betydelig skade. Endelig peker styret på at det ikke er foreslått budsjettmidler til det foreslåtte utredningsarbeidet.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.

N) Refusjon av kostnader ifbm. rapport fra Selvaag Prosjekt

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Brynildsen, Egelund, Eide, Grøn, Heneide, Jørstad, Murvold, Solheim, Thilert, Vikøren, Østerberg

Saksbeskrivelse: I forbindelse med utarbeidelse av rapporten fra Selvaag Prosjekt er det påløpt en kostnad på anslagsvis 10 000 kroner. Vi vil mene at sameiet bør bære denne kostnaden for å få lagt forslaget om påbygging av toppetasjer dødt, og imøteser positiv tilbakemelding på dette. Hvis styret ikke anser at slik kostnad er innenfor eget mandat, fremmes hermed et forslag om inndekning til årsmøtet.



Forslag til vedtak: Forslagsstillerne refunderes kr. 10.000.- for utlegg til rapport fra Selvaag Prosjekt utarbeidet for å få lagt forslaget om påbygging av toppetasjer dødt.

Styrets innstilling: Styret vurderte at forslag om utredning av påbygg ikke hadde budsjettdekning i budsjettet for 2021 og har forholdt seg til det i forberedelse av saken for årsmøtet. Styret oppfatter at 2021 budsjettet ikke gir mandat til å dekke utredninger av påbyggingsspørsmålet og overlater til årsmøtet å avgjøre om pådratte utgifter til slik utredning skal refunderes i 2022. Styret viser til at den utgiften det her er snakk om er pådratt av forslagsstiller på eget initiativ og uten involvering av styret, utover forslaget om refusjon i ettertid. Styret ønsker ikke å invitere til slik praksis i sameiet.

Styret innstiller på å stemme «mot» forslaget.



Valgkomiteens innstilling

Til: Årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie
Fra: Valgkomiteen
Dato: 2. februar 2022

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har bestått av Isabella Børja, Søren Pedersen og Erik Garaas. Valgkomiteen har hatt flere møter, og har underveis hatt samtaler med styrets medlemmer og andre interesserte. Videre er sameierne blitt oppfordret til å komme med forslag til medlemmer av styret.

Styret består nå av:

Sverre Nagel Bjordal (styreleder) (valgt til 2022) (HL39)
Odd Fagerjord (valgt til 2022) (HL 21)
Knut Francke (valgt til 2023) (27b)
Torild Jørgensen (valgt til 2023) (HL 39)
Reza Shishegar (valgt til 2022) (HL 37)

Varamedlemmer:

Guðmund Gaupseth (valgt til 2022) (HL 25b)
Paal Inge Hestvold (valgt til 2023) (HL 23a)

Følgende er på valg:

Bjordal, Fagerjord, Shishegar, Gaupseth
Gaupseth ønsker ikke gjenvalg, mens de øvrige sier ja til gjenvalg.

Valgkomiteen fremlegger følgende forslag til nye styremedlemmer:

Styreleder Sverre Nagell Bjordal (valgt til 2024)
Styremedlem Odd Fagerjord (valgt til 2024)
Styremedlem Reza Shishegar (valgt til 2024)
Varamedlem Astrid Nustad (HL 29a) (valgt til 2024)

Det er utarbeidet en presentasjon av de foreslåtte kandidater. Denne er vedlagt valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen:

Erik Garaas trer ut av valgkomiteen etter tre år.
Tom Breirem (HL nr 19) foreslås som nytt medlem for perioden 2022-2025.

Honorar:

Valgkomiteen foreslår uendret honorar til styret

Valgkomiteen i Lyse Terrasse Boligsameie

Isabella Børja
(sign)

Søren Pedersen
(sign)

Erik Garaas
(sign)



Styrevalg 2022 – Presentasjon av de forslåtte kandidatene

Styreleder:

Navn: **Sverre Nagell Bjordal**

Alder: 62

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 39

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 4

Antall år i styret (før årets årsmøte): 2

Kort om yrkesbakgrunn og erfaring:

Lang arbeidserfaring fra eiendomsforvaltning og -utvikling i Statsbygg, Mustad eiendom, IT Fornebu eiendom og i Oslo Areal, mangeårig styremedlem i Backe prosjekt og Oslofjord Property.

Jobber i dag som selvstendig konsulent. Utdannet siv.øk, master i urbanisme og Phd.

Styremedlemmer:

Navn: **Odd Fagerjord**

Alder: 76

Adresse: Hoffsjef Løvenskioldsvei 21

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 4

Antall år i styret /vågkomiteen (før årets årsmøte): 2

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring:

Sivilingeniør (Skips Maskin, NTH)

Ansatt i det Norske Veritas i 35 år. Driftet Nordhaug gård i 22 år, vært med i utvikling av Hag Golf as og deltatt i styret i as-et i 10år

Navn: **Reza Shishegar**

Alder: 43 år

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 Oslo

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 2 år

Antall år i styret (før årets årsmøte): ca. 3 år

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring:

Salgssjef i et teknologiselskap for smarte hjem løsninger.

Bor sammen med min kone, to små jenter på 7 år og 4 år og vår lille hund.

Ble valgt inn i styret sommeren 2021 der jeg ble tatt godt i mot. Stiller meg fortsatt positiv og tilgjengelig som styremedlem, og håper på å kunne fortsette å bidra med kompetanse og nytenkning hvordan vi sammen kan videreutvikle vårt attraktive sameie.

Varamedlem:

Navn: **Astrid Nustad**

Alder: 81 år

Adresse: Hoffsjef Løvenskioldsvei 29 A 0382 Oslo

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 1 år

Antall år i styret /vågkomiteen (før årets årsmøte): 0

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring: Pensjonert barnelege

Ønsker å være med på å skape et trygt og hyggelig nærmiljø

Valgkomiteen:

Navn: **Tom Edward Mortlock Breirem**

Alder: 69

Adresse: Hoffsjef Løvenskioldsvei 19 0382

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 21



Antall år i styret /vagkomiteen (før årets årsmøte): 2 år

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring:

1977-2009 Jobbet 32 år i politiet hvorav brorparten av tiden ved Oslo Politidistrikt.

I følgende periode innbeordret av Utenriksdepartementet som "International Police Adviser" og hadde tjeneste ved følgende misjoner:

-1993 1 år i Mozambiq for United Nations

-1999 1 år i Bosnia/Hertzegovina for United Nations

-2004 1 1/2 år i Bosnia Hertzegovina for EU

-2007 1 1/2 år i Liberia for United Nations

2009-2012 Daglig leder ved Holmenkollen Tennisklubb

2012-2022 Sikkerhetsjef ombord i cruise skip tilhørende Norwegian Cruise Line Holding

Fra mars 2022 pensjonist.



Vedlegg A til sak K Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises

From: Camilla Sem <cs@sem-johnsen.no>
To: fredrik.gron@yahoo.com <fredrik.gron@yahoo.com>
Sent: Thursday, February 3, 2022, 10:37:08 AM GMT+1
Subject: VS: Verdivurderinger

Se vedlagte mail.

Oslo, 2.februar 2022

Det henvises til hyggelig befaring i dag tidlig.

Leiligheten deres ligger meget attraktivt til i et etterspurt boligområde. Dere har en nydelig toppleilighet/hjørne med terrasse og fantastisk utsikt, heis og 2 garasjeplasser. Leiligheten er på ca 174 kvm p-rom . Den er gjennomgående i bygget. Inneholder bl.a. stor stue med mye lysinnfall, terrasse, peis, tv.stue, spisestue med moderne kjøkken innenfor samt dusjbad/wc/vaskerom, 3 soverom hvorav hovedsoverom med walk in closet, bad/wc, balkong. Leiligheten er pent oppusset og vil med den flotte belliggenheten appellere til et kjøpesterkt publikum som er opptatt av å være øverst i bygget med heis samt 2 garasjeplasser.

Jeg vil tro salgsverdien vil kunne ligge i området rundt kr. 15 mill. ved fortsatt å ligge i toppetasjen.

Det ble opplyst at det er forslag om påbygg av 1 etasje på 3 av byggene, herunder dette, ca 1700 kvm og leiligheter på størrelse rundt 120 kvm.

I den forbindelse vil de få gjesteparkeringsplasser som Sameiet i dag har, fjernes. Det er totalt 179 seksjoner, og det er allerede få gjesteparkeringsplasser og ikke like lett å få plass i Lyseveien mm. da mange parkerer i området og drar på jobb herfra da beboerparkering ikke etablert her.

Det er mange eldre i Sameiet som har behov for hjemmehjelp noe som blir vanskeliggjort hvis gjesteplassene bortfaller.

For denne toppleiligheten og de øvrige toppleilighetene, vil en etasje over innebære reduksjon av verdi på leiligheten og ikke minst bokvalitet.

Jeg som eiendomsmegler gjør alltid et poeng av at leiligheter befinner seg i toppetasjen, dette viktige salgsargument vil bortfalle hvis det blir gjennomslag for prosjektet, og de som ser spesielt etter toppleiligheter, vil bortfalle som kjøpere.

Videre vil det være en byggeperiode over kanskje 1.5 år, dette vil berøre alle i Sameiet med støy, og spesielt de som i dag ligger på toppen, man vil også være usikker på lyd gjennomgang fra ny etasje til denne leiligheten, videreføring av trappeløp, det vil være flere som benytter seg av heis og fellesareal, gjesteparkeringsplasser bortfaller mm.

Hvis det blir vedtatt å bygge på en etasje til med flere leiligheter, så vil denne leiligheten ha et verditap etter min vurdering.

Jeg vil tro at det kan ligge i området rundt kr. 1.5 mill.

Med vennlig hilsen

Camilla Sem
Eiendomsmegler/Advokat/Partner
+4790027693
www.sem-johnsen.no



Vedlegg A til sak K Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises

Fra: Ida Lundøy Pedersen <ilp@eie.no>
Sendt: tirsdag 1. februar 2022 15:20
Til: 'Abel Østerberg' <abelole@hotmail.com>
Emne: SV: Påbygg på Hoffsjef Løvenskiolds vei 23, 25 og 27.

Hei Abel,

På anmodning har jeg vurdert det slik at toppleilighetene i Hoffsjef Løvenskiolds vei 23, 25 og 27, antas å gå ned i verdi med ca. 5-7%. Dette som følge av at disse leilighetene ikke lenger vil være toppleiligheter på grunn av påbygg på taket over disse leilighetene.

Ta kontakt om du har noen spørsmål.

Ha en fin dag videre 😊

Med vennlig hilsen

Ida Lundøy Pedersen

Eiendomsmegler

EIE avdeling Røa, Skøyen & Ullern

+47 41 30 73 89 | ilp@eie.no | eie.no

EIE har Norges mest fornøyde boligkunder - for andre året på rad*

*Norsk kundebarometer 2021 / 2020



Vedlegg B til sak K Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises

SV: Hjelp til medlem av Huseierne
Line A. Parelius <parelius@svpadvokatene.no>
fr. 04.02.2022 10:36
Hei,

Jeg har blitt bedt om å besvare henvendelsen din på vegne av Huseierne.

Eierseksjonslovens bestemmelser om flertallskrav er ufravikelige, man kan ikke gyldig vedtektsfeste strengere flertallskrav. Lovens regler er altså avgjørende, men for meg ser det ikke ut til at dere gjennom vedtektene § 14 4 og 5 avsnitt har vedtektsfestet noe annet enn det som følger av esl. §§ 49 (2) og 51.

Det er flere innfallsvinkler:

1. Hvis det dreier seg om salg av *vesentlige deler av eiendommen*, krever gyldig vedtak tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Detaljer i salgsumfanget blir avgjørende for om det gjelder *vesentlige* deler, men bestemmelsen omfatter typisk salg av tomteareal ut av sameiet eller salg av innvendige deler som noen sameiere har bruk for, typisk boder, fellesvaskeri eller annet. Hos dere er det ikke slikt areal som skal selges (gjesteparkering er et gode, men fyller ikke en nødvendig funksjon), og i og med at alle seksjonseiere (også nye) har like stor rett til å bruke fellesareal, er min vurdering at det trolig bare vil være krav om 2/3 flertall for slikt salg av eiendom. Etter mitt skjønn er det ikke snakk om et særlig bomiljøtiltak, og esl. § 50 kommer dermed ikke til anvendelse.
2. Selv om tiltaket kan vedtas med tilstrekkelig flertall, vil et flertall aldri kunne gripe inn i den enkelte bruksenhet og redusere bruksenhetens areal. En slik reduksjon krever den aktuelle seksjonseiers positive tilslutning (reseksjonering som reduserer en bruksenhet kan heller ikke tinglyses uten at den aktuelle seksjonseier uttrykkelig er enig). Et flertall kan dermed aldri påtvinge en seksjonseier å avgi del av sin seksjon.
3. Det følger av esl. § 40 at et flertall ikke kan fatte beslutninger som er egnet til å gi noen en urimelig fordel på andres bekostning (mindretallsvern). Kan det dokumenteres at noen seksjoners omsetningsverdi vil bli redusert fordi man ikke lenger har toppleiligheten, vil det trolig representere en tilstrekkelig ulempe, samtidig som seksjonseiere som ikke blir påført ulempe får en fordel i form av å ha innvunnet en større gevinst ved salget, eventuelt ved at inntekten brukes til å dekke kostnader. Verdireduksjon på rundt en million kroner er etter mitt skjønn en åpenbar ulempe. Andre ulemper teller også med, men varige ulemper (eks. støy fra beboere i etasjen over, bortfalt gjesteparkering) vil har større vekt enn midlertidige (eks. byggestøy). Hver enkelt seksjonseier kan påberope seg mindretallsvernet. Det må også tas høyde for at seksjonseierne ikke får samme skattemessig behandling av vederlaget, fordi det arealet som selges ikke har tjenende funksjon for den enkelte bruksenhet. Selv om areal som selges har tjenende funksjon til den enkeltes bruksenhet/del av gevinst gjelder areal som har tjenende funksjon, vil skattefritak også være betinget av at krav om eier- og brukertid oppfylles. Detaljer i kontrakten kan bli avgjørende for den enkelte seksjonseiers skattemessige posisjon; areal brukt til gjesteparkering kan vurderes annerledes enn et uinnredet loft eller areal i en bygning man ikke faktisk



Vedlegg B til sak K Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises

benytter. Dess større ulikhet i nettofordeler ved tiltaket, jo raskere vil mindretallsvernet være aktuelt. Min vurdering er at et tiltak som det skisserte raskt vil være i strid med mindretallsvernet.

4. Det stilles store krav til kunnskap og oppfølging for et godt resultat på sikt: Det bør kontraheres utbygger som har evne og vilje til å påta seg alle kostnader som utløses av tiltaket (ikke bare seksjoneringskostnader og kostnader til å få byggetillatelse, men også kostnader som utløses av tekniske krav i medhold av plan- og bygningsloven for andre deler av eiendommen, typisk heis, rømningsveier, sprinkling osv.) og kostnader ved eventuelle byggefeil eller uvitenhet (krav som kan bli synlig først på mye senere tidspunkt og etter at kjøper ikke lenger eksisterer). Å skulle påta seg en slik omfattende risiko med det formål å unngå å innkalle tilleggs kapital for å finansiere vedlikehold/opparbeide fond til fremtidig vedlikehold/finansiere vedlikehold ved felles låneopptak, er ikke egentlig nødvendig og utenfor de finansieringsmåter eierseksjonsloven legger opp til.

Gratistiden er nå oppbrukt, og hvis dere ønsker en grundigere gjennomgang av tiltaket, må vi betinge oss salær.

Med vennlig hilsen

Line A. Parelius

Partner/advokat MNA

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA

Arbins gate 4, 0253 Oslo

Tel.: +47 926 55 274

parelius@svpadvokatene.no

www.svpadvokatene.no



Vedlegg C til sak K b. Påbygging av nye toppetasjer i sameiet avvises

Rapporten er basert på en visuell befaringsmasse og de erfaringer Selvaag Prosjekt har med sameier og Selvaagblokker.



Rapport

Lyse terrasse Boligsameie

SELVAAG
PROSJEKT

07.02.2022 / Ulf Christensen



Rapport

1	INNLEDNING	2
1.1	FORUTSETNINGER FOR RAPPORTEN	2
1.2	BEFARINGER.....	2
2	EIERSEKSJONSLOVEN	4
3	RESEKSJONERING	5
3.2	REGULERINGSPLAN OMREGULERING	5
4	BYGGTEKNISK FORSKRIFT TEK 17	6
4.1	GRAD AV UTNYTTING	6
4.2	OPPARBEIDET UTEAREAL.....	7
4.3	SIKKERHET VED BRANN	7
4.4	PLANLØSNING OG BYGNINGSDELER AV BYGGVERK.....	8
4.5	UNIVERSELL UTFORMING	8



1 Innledning

1.1 Forutsetninger for rapporten

Rapporten er basert på en visuell befaring av bygningsmassen og de erfaringer Selvaag Prosjekt har med sameier og Selvaagblokker.

Rapporten er bestilt av Bjarte Solheim. Rapporten diskuterer mulighetene og utfordringene ved å foreta en reseksjonering av sameiet ved å bygge en ekstra etasje på 3 blokker i adressene Hoffsjef Løvenskiolds vei 23, 25 og 27.

1.2 Befaringer

Befaring ble gjennomført 3. februar der Ulf Christensen og Steinar Skjerdingstad deltok fra Selvaag Prosjekt, sammen med beboer Bjarte Solheim i Lyse Terrasse Boligsameie.

1.2.1 Om sameiet

Lyse Terrasse Boligsameie ligger i bydel Ullern, i Oslo kommune og ble oppført av Selvaagbygg i 1985. Sameiet består av 179 eierseksjoner, 11 blokker, 17 bygg og besitter et tomteareal på ca. 28 159 m² fordelt på 3 teiger. Blokkene er terrasserte og har 3 til 4 etasjer med garasje under deler av blokk bebyggelsen.

1.2.2 Matrikelnummer og adresser

Gnr./Bnr.: 28 / 591

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 37
0382 Oslo

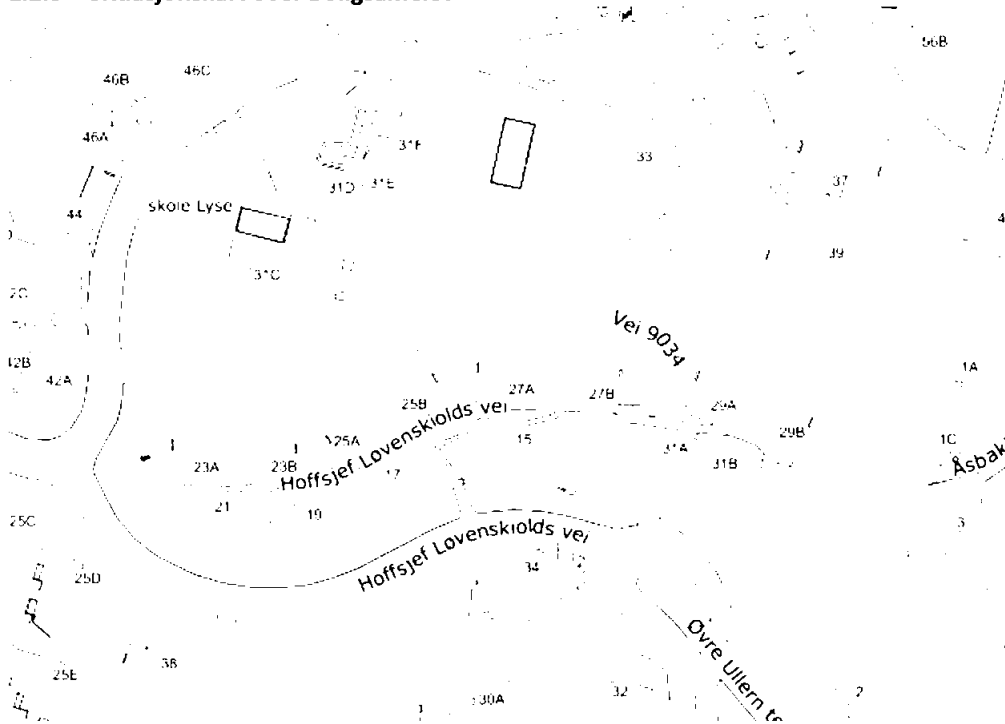
Org nr.: 971 276 894



SELVAAG PROSJEKT

Rapport
Lyse terrasse Boligsameie

1.2.3 Situasjonkart over Boligsameiet



Oslo, 7.2.2022

Selvaag Prosjekt AS
07.02.2022 / Ulf Christensen
uc@selvaagprosjekt.no

Tlf; 92 26 51 00

Silurveien 2, Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 Oslo



2 Eierseksjonsloven

2.1.1 § 49.b *Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet*

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

2.1.2 § 51.a *Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere*

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen.

2.1.3 *Drøfting*

En må fastslå om reseksjonering faller under § 49b eller § 51a i sameieloven.

3 Reseksjonering

Å reseksjonere innebærer at en allerede seksjonert eiendom endrer seksjoneringen etter søknad. Behov for reseksjonering kan oppstå ved sammenslåing av seksjoner, ved oppdeling av seksjoner eller ved salg av fellesareal til seksjoner. Noen ganger kan det være behov for reseksjonering ved salg av tilleggsdeler.

3.1.1 Drøfting

Det må treffes vedtak om både salg av den faste eiendommen, samt reseksjonering av fellesarealet. Det skilles ikke mellom salg til utenforstående eller til sameiere.

Ved salg av fellesareal i sameier må fellesarealet reseksjoneres før salget foretas. Kommunen må anmodes om tillatelse til reseksjonering etter eierseksjonslovens §§ 13 og 7.

Salg av fellesareal i et boligsameie vil kunne utløse gevinstbeskatning eller tapsfradrag, jfr. henholdsvis skatteloven §§ 5-1 annet ledd og 6-2 første ledd, hvis ikke forholdet går inn under unntaksbestemmelsen i skatteloven § 9-3 annet ledd, jfr. 9-4 første ledd.

Det er sameierne som er skattesubjekter, og ikke sameiet. Salg av fellesareal vil således utgjøre en realisasjon for den enkelte sameier, og skatteplikten skal deretter fordeles etter sameiebrøk

3.2 Reguleringsplan omregulering

Reguleringsplaner som inneholder arealer for bebyggelse og anlegg hvor forutsetningen er at byggesaksbehandling skal kunne skje uten ytterligere planlegging, må alltid angi grad av utnytting. Det innebærer at det ikke er et krav om at det skal fastsettes grad av utnytting i områderegulering hvis det er stilt krav om detaljregulering. Det er derfor opp til kommunen å avgjøre om det anses å være behov for å fastsette utnyttelsesgrad i områderegulering.

3.2.1 Eksisterende regulering

Hoffsjef Løvenskiolds vei 23, 25 og 27 er regulert med maks gesimshøyder c+ 130,5 (23) 130,4(25) og 127,5 (27), maks U grad (0,7) og maks etasjetall.

Bygningene er trolig i kontakt med maks høydene, for eksempel er nr. 25 ifølge tegningene c+ 130,24 til OK dekke over plan 4, og så kommer isolasjon med fall, etc.

Altså er sannsynligvis Bebyggelsesplan 365/82 fullt utnyttet. Det er ikke andre bestemmelser enn de som er oppført på kartet.

3.2.2 Drøfting

Naboer på oversiden kan komme til å tape utsyn mot syd/vest. Bebyggelsen kan komme til å forstyrre terreng/bygnings silhuetten videre nordover i stigende terreng i forhold til grønt preg – som også var et tema da bebyggelsesplanen ble godkjent i 1982 med de høyder som er nedfelt i kartet.

Det er fullt mulig at PBE vil kunne avslå oppstart av planarbeid, hvis summen av «brudd» mht. parkeringsdekning, utearealer og høydebegrensninger virker for omfattende og fremstår som ikke ønskelig fortetting.

4 Byggeteknisk forskrift TEK 17

Vi redegjør her for de paragrafene som er relevant og vanskelig å oppfylle iht. byggeforskriften ved å tilføre en etasje på eksisterende blokker.

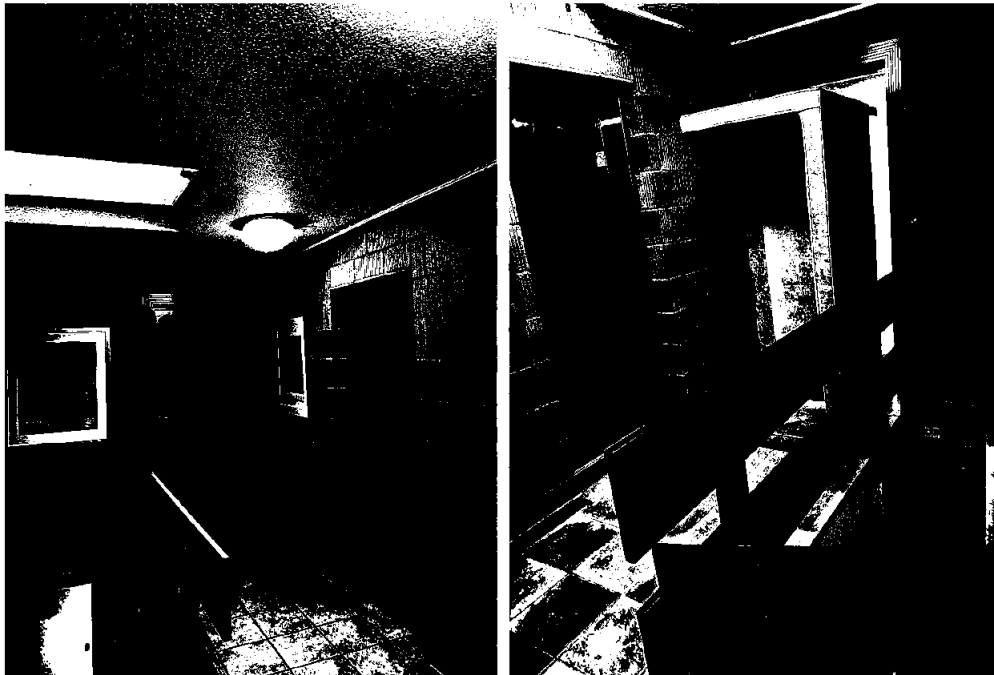


Foto viser trappeløp og oppgang i øverste etasje i blokk 27B

Foto viser trappeløp og oppgang i øverste etasje i blokk 27A

4.1 Grad av utnyttning

Formålet er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Grad av utnyttning fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen for et avgrenset område.

4.1.1 Drøfting

Hvilken utnyttelsesgrad er det på eiendommen i dag? Selvaagbygg var kjent for å utnytte tomten maksimalt.

4.1.2 Parkeringsareal

Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanbestemmelser

4.1.3 Tomt

Med tomt menes i dette kapittelet det arealet som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen. Hvis det ikke er fastsatt noe annet i bestemmelsene til den enkelte planen, så gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte tomten.



4.1.4 Bygningens høyde

Gesims- og mønehøyde skal måles etter § 6-2 og skal angis med kotetall eller i meter fra planert terreng. Avvik fra høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal fastsettes i den enkelte planen. Kommunen kan i bestemmelsene til en plan, fastsette høyder for ulike deler av en bygning

4.2 Opparbeidet uteareal

4.2.1 Gangatkomster til uteoppholdsareal med krav om universell utforming

- Gangatkomster til uteoppholdsareal med krav om universell utforming skal være trinnfrie
- ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12
- ha hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m for hver 1,0 m høydeforskjell
- ha fri bredde minimum 1,8 m, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha fri bredde minimum 1,4 m
- ha tverrfall på maksimum 1:50
- ha fast og sklisikkert dekke
- ha visuell og taktil avgrensing.

4.3 Sikkerhet ved brann

4.3.1 Risikoklasser

Ut fra den trusselen en brann kan innebære for skade på liv og helse, skal byggverk eller ulike bruksområder i et byggverk plasseres i risikoklasser etter tabellen nedenfor. Risikoklassene skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre rømning og redning ved brann.

4.3.1.1 Drøfting

Ved å tilføre en ekstra etasje på blokker med 4 etasjer øker risikoklassen på bygget.

4.3.2 Rømningsvei

Der rømningsveien går over flere etasjer, skal trappen skilles fra den øvrige rømningsveien og andre brannceller, slik at trappens funksjon som sikker rømningsvei ivaretas i den fastlagte tilgjengelige rømningstiden.

Rømningsvei som har to rømningsretninger, skal deles opp i hensiktsmessige enheter slik at røyk og branngasser ikke blokkerer begge rømningsretningene.

Heis kan ikke være del av fluktvei eller rømningsvei. Slike innretninger skal stoppe på en sikker måte ved brannalarm.

4.3.2.1 Drøfting

Det anses umulig å anvende nåværende trappeløp som rømningsvei uten å ta areal fra seksjonseierne. Ny adkomst må i så tilfelle etableres som svalgang med trappeløp på «kjøkkensiden» av byggene med 2 rømningstrapper og ny heis for tilgang. Heisen må tilfredsstillende krav til universell utforming.



4.4 Planløsning og bygningsdeler av byggverk

4.4.1 Krav om tilgjengelighet boenhet

Boenheter i en bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

4.4.2 Krav om heis i byggverk

Det er krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet. Løfteplattform kan erstatte heis i bygninger med tre etasjer som har boenhet. Løfteplattformen skal maksimalt betjene seks boenheter.

Minst en heisstol skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 2,1 m

4.4.2.1 Drøfting

De strenge kravene til heis gjør at eksisterende heis ikke kan benyttes og det må etableres ny heis på baksiden av bygget som krever at seksjonseierne må avgi areal, alternativt må heisen plasseres på gavlvegg med svalgang for adkomst.

4.4.3 Trapp

Plassering av trapper har stor betydning for planløsning og aktiviteter i de ulike etasjene trappa betjener. Ved utforming av trapper må man også ta høyde for transportbehovene som kan oppstå, for eksempel ved rømning og transport av bære og inventar.

4.4.3.1 Drøfting

Krav i byggteknisk forskrift (TEK17) må følges. Om eksisterende trappeløp skal anvendes må seksjonseier avgi areal og trappen bygges om iht forskriftskravene.

Ny trapp må etableres på utsiden av blokkene.

4.5 Universell utforming

Universell utforming har betydning så vel i planarbeid som ved prosjektering, produktutforming, anskaffelse av produkter til byggverk og ved drift og vedlikehold. Universell utforming er i TEK10 nevnt foran andre forhold som sikkerhet, helse og miljø. Forskriften stiller spesifiserte og generelle krav til løsninger, utførelser og produkter i bygninger og uteområder. Det skilles mellom:

- generelle krav til planløsning og brukbarhet
- spesifiserte krav til tilgjengelighet til og i alle bygninger
- krav om tilgjengelig boenhet i visse bygningstyper
- krav om universell utforming av arbeidsbygninger og publikumsbygninger (både bygning og uteområder)

4.5.1 Hvem omfatter begrepet universell utforming

Ideen om universell utforming tar utgangspunkt i et prinsipp om at alle skal ha like muligheter til å bo, leve og delta i samfunnet. Likhetsidealet gjelder i utgangspunktet alle mennesker, uten unntak – altså uansett ferdigheter, kapasitet eller funksjonsevne, og uansett kulturell eller sosial bakgrunn. Alle mennesker, som det heter i definisjonen inkluderer mennesker med nedsatt bevegelsesevne, sansetap eller kognitive skader, personer som har allergier eller er overfølsomme overfor lukter og kjemikalier, folk fra fremmede kulturer og sosialt vanskeligstilte. Mennesker med en fysikk som er annerledes enn det som er vanlig i befolkningen omfattes også av begrepet. Et sentralt poeng er at universell utforming gjør omgivelsene mer funksjonelle også for personer som ikke har noen form for funksjonsnedsettelse.



Spesialinnredninger, spesialprodukter og løsninger som er beregnet for bestemte grupper av brukere, skal unngås. I praksis blir det likevel gjort visse tilpassinger. For eksempel kan nivået for tilrettelegging variere avhengig av situasjonen, og enkelte former for positiv diskriminering, som reserverte parkeringsplasser for funksjonshemmede, kan brukes. På arbeidsplasser og i boliger som skal brukes av funksjonshemmede, er likevel individuell tilpassing som oftest nødvendig.

Politisk har likhetstankegangen vært fastsatt som en målsetting i flere tiår, blant annet i handlingsplaner og regelverksutvikling. Siktemålet har hele tiden vært å *«oppnå likestilling og deltakelse for personer med nedsatt funksjonsevne ved å fjerne eksisterende funksjonshemmende barrierer og hindre at nye oppstår*

4.5.2 Drøfting

Bygningsmassen i sameiet inneholder mange problemområder innenfor universell utforming, og det vil omfatte mange endringer for å tilpasse bygningsmassen til det punktet at det er helt «universelt utformet».

Utbedring/rehabilitering, ombygging og innfyllingsprosjekter byr på større vanskeligheter enn nybygging. Problemene er størst i eldre bygninger der kommersielle hensyn legger press på løsningene og hensyn til eksisterende bygningsmiljø setter grenser. Trinnfri atkomst er et typisk eksempel.

For boligbygninger er det krav til universelt utformede utearealer i større boligområder og ved boligblokker som skal ha heis. Kravet om tilgjengelig boenhet gjelder for alle boenheter i bygning som skal ha heis (det vil si bygninger med boenheter i tre eller flere etasjer) og på inngangsplanet i alle boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Tiltaket universal utforming er et absolutt krav og det gis sjelden dispensasjoner iht. plan og bygningsloven.



Vedlegg til **sak F** Utredning av installasjon av solcellepaneler på takene i sameiet og
sak M Forslag om å utrede påbygging av en etasje på HL 23, 25 og 27

Til: Styret i Lyse Terrasse Boligsameie v/ styreleder Sverre Nagell Bjordal

Fra : Sverre Bjertnes, HL 25b og Jon-Erik Christophersen, HL 25a

Dato: 12.08.2021

Ad: Påbygg av toppetasjer på tre av blokkene i Lyse terrasse- solcellepaneler på takene- finansiering av nødvendig oppgradering og fornyelse av bygningsmassen

1. Sammenfatning

I innkallingen til årsmøtet i 2021 ble det presentert en revidert langtidsplan som beløper seg til kr 74,7 mill. for drift og vedlikehold frem til 2035. Den største enkeltposten utgjøres av Takteking med kr 25 mill., med oppstart i 2023. Det opplyses også om at det kan hende at disse tiltakene bør forseres.

Vi mener at det er to alternativer som bør utredes før seksjonseierne bes om å ta stilling til styrets forslag om tradisjonell takteking og delvis lånefinansiering.

- a. Bygge på ny etasje på nr. 23, 25 og 27
- b. Vurdere solcellepaneler som alternativer til tradisjonell takteking på alle takene, uavhengig av punkt a

Det er nødvendig å søke dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Reguleringsplan, bebyggelsesplan og kart er tatt inn i vedlegg 1.

Konseptet med å sette tre-bygg på toppen av gamle boligblokker er utredet av bl. a NBBL og presentert i artikkel i DN fra 26.06.2021, gjengitt i vedlegg 2. Man utnytter på denne måten allerede utbygde arealer og infrastruktur, i tråd med politiske ønsker.

Vi anbefaler at nye etasjer bygges i tre med prefabrikkerte løsninger. Påbygg i høyden med lette trekonstruksjoner byr på en rekke fortrinn;

- Tre er et lett materiale som er egnet for påbygg i høyden, uten at det krever større fundamenteringsarbeider.
- Prefabrikkerte løsninger i tre krever kort byggetid på byggeplass, som er gunstig når det bor folk i blokk fra før.

Vi antar at dette vil være den mest skånsomme løsningen for å begrense ulempene med støv og støy for beboerne i de tre blokkene gjennom byggeprosessen. Utvalgte illustrasjoner av gjennomførte prosjekter fremgår av vedlegg 3.

Utdrag fra en artikkel i Aftenposten 17. mars 2021 om produksjon av egen energi fra solcellepaneler på tak i borettslag er tatt inn i vedlegg 4. Vi har ikke vurdert økonomien i å legge solcellepaneler på takene, men vi mener at når takene uansett må oppgraderes er det naturlig å vurdere dette alternativet, som vil passe godt inn med de klimamålene som Oslo kommune har satt seg. Dette må vurderes uansett om det bygges nye etasjer eller ikke.

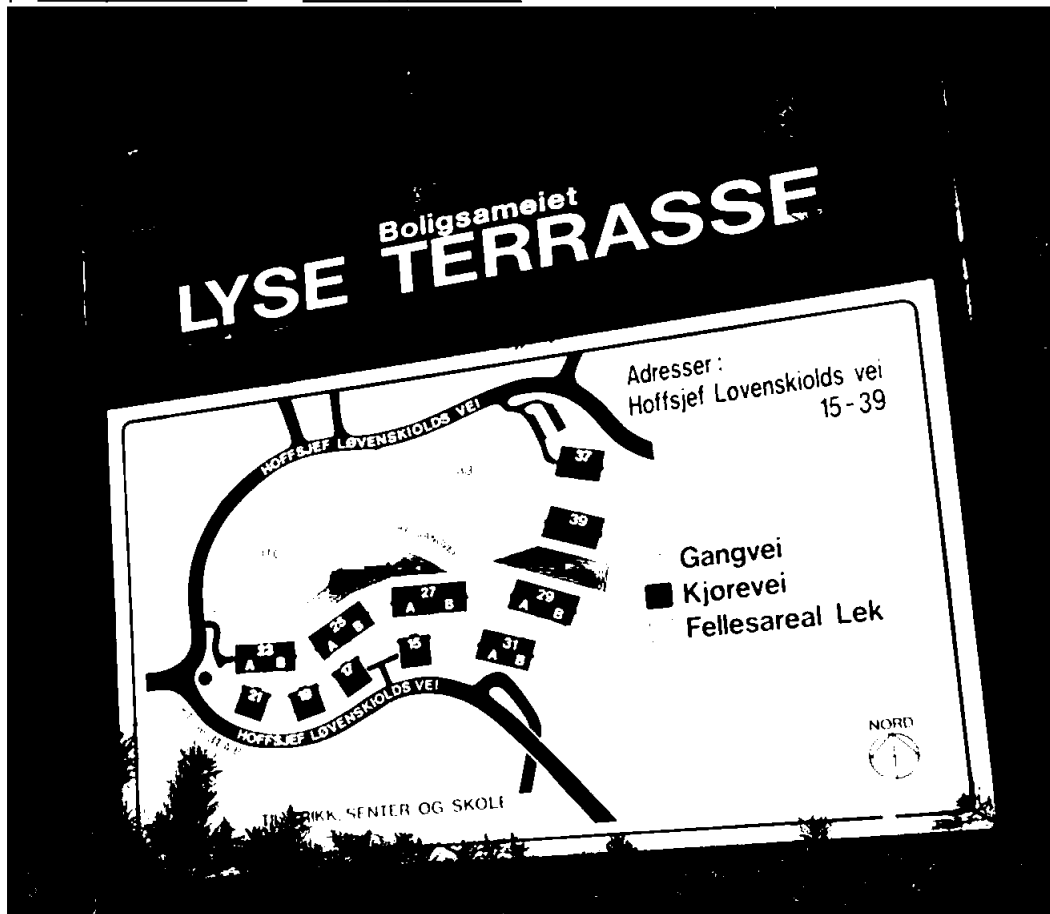
2

Ut fra de vurderingene vi har gjort antar vi at påbygg av en etasje i hver av nr. 23, 25 og 27 kan tilføre sameiet verdier på ca. kr 85 mill. før skatt. Etter vår oppfatning bør det være mulig å få dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser utfra politiske ønsker om fortetning ved stasjonsnære områder langs Oslos banenett. En plan som også inkluderer tak med solcellepaneler, vil trolig stå enda sterkere i en søknad om dispensasjon.

Vi har kommet så langt vi kan uten å involvere fagekspertise. Vi mener at det ligger så store verdier i vårt forslag at styret må utrede dette videre som et alternativ til tradisjonell takteking i sitt arbeid frem mot neste årsmøte. Vi ber om tilbakemelding fra styret om hvordan de vil behandle vårt forslag.

2. Generelle opplysninger om Lyse Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 11 blokker med til sammen 179 seksjoner bygget i perioden 1984-1986. Lyse Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276894, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresser: Hoffsjef Løvenskiolds vei 15, 17, 19, 21, 23A, 23B, 25A, 25B, 27A, 27B, 29A, 29B, 31A, 31B, 37, 39. Sameiets gårds- og bruksnummer er 28/591 i Oslo kommune. Flere opplysninger er tilgjengelig på www.lyseterrasse.no eller vibbo.no/lyse-terrasse.



3. Vedlikeholdsbehov og finansiering – fra innkallingen til årsmøtet i 2021

I innkallingen til årsmøtet i 2021 ble det presentert en revidert langtidsplan for drift og vedlikehold frem til 2035 som beløper seg til kr 74,7 mill. Den største enkeltposten utgjøres av Taktekking med kr 25 mill., med oppstart i 2023. Det opplyses også om at det kan hende at disse tiltakene bør forseres.

Det opplyses videre følgende: " Styret har også sett på muligheter for finansiering av arbeidene med sikte på at felleskostnadene kan videreføres som i dag, uten tilleggsinnbetalinger eller økning utover indeksreguleringer. For den foreliggende vedlikeholdsplanen kan det gjøres ved å selge sameiets vaktmesterleilighet i planperioden, og lånefinansiere finansieringsgapet. Med dagens lånerenter er denne løsningen teknisk/økonomisk å foretrekke fremfor å satse på fondsoppbygging eller tilleggsinnbetalinger. " Og til slutt: " Etter styrets vurdering er det ny tekking av tak som vil utløse lånebehov. Styret vil bruke tid på å forberede en god gjennomgang av taktekking, med sikten på å kunne begynne tidligst i 2022."

4. Alternativer til styrets forslag til taktekking og delvis lånefinansiering av vedlikeholdsbehovet

Vi mener at det er to alternativer som bør utredes før seksjonseierne bes om å ta stilling til styrets forslag om tradisjonell taktekking og delvis lånefinansiering.

- Bygge på en ny etasje på nr. 23, 25 og 27
- Vurdere solcellepaneler som alternativ til tradisjonell taktekking på alle takene, uavhengig av bygging av nye etasjer

Disse alternativene er nærmere beskrevet i punktene 7 og 8.

5. Gjeldende reguleringsplan for sameiets eiendom gårds -og bruksnummer 28/591 i Oslo kommune

Gjeldende reguleringsplan, bebyggelsesplan og kart er kopiert inn i Vedlegg 1. Det fremgår av disse dokumentene at det kan oppføres boliger i inntil fire etasjer og i del av felt D (vedrører nr. 39) 5 etasjer. Maks gesimshøyder er påført reguleringskartet.

Dette innebærer at det må søkes om dispensasjon for å bygge på flere etasjer. Etter vår oppfatning bør dette være oppnåelig utfra politiske ønsker om fortetning ved stasjonsnære områder langs Oslos banenett, se punkt 6. En plan som også inkluderer tak med solcellepaneler , vil trolig stå enda sterkere i en søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Solcellepaneler er i tråd med politiske føringer for utviklingen i Oslo jfr. punkt 6 og er kort beskrevet i punkt 8 og vedlegg 4.

6. Politiske føringer for utvikling av Oslo

Åsjordet stasjon har status som prioritert stasjonsnært område i kommuneplanens samfunnsdel fra 2017 med følgende vurdering:

— + ↻ 📄 🗨 Sidevisning A^h Les h



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Vedlegg:
Kommuneplanens
samfunnsdel
05.04.2017

Arealpotensial i stasjonsnære områder langs Oslos banenett

Kollektivtilbud

Det er god kollektivtilgjengelighet til og fra stasjonen. T-bane linje 3 går mot sentrum. Det er ingen bussruter ved stasjonen.

Arealsituasjon

Stasjonen er markert som prioritert stasjonsnært område i KP15. Området består av blandet boligbebyggelse med boligblokker og mindre småhusområder. Bjørnsetta skole ligger tett på stasjonsområdet.

Status som prioritert stasjonsnært område har medført flere nye byggeprosjekter, og det er flere pågående reguleringsplaner for bolig ved stasjonen.

Frrområdet rett nord for stasjonen er regulert til vannforsyningsanlegg og med hensynssone naturmiljø. Det er flere småhus nord for stasjonen som er registrert med bevaringsverdi og på gul liste.

Vurdering av arealpotensial

Området er under utvikling, med både ferdigstilte nye boligprosjekt og påbegynte byggeprosjekter og planarbeid. Fortettingspotensialet ut over dette er begrenset.

Anbefaling

Lavt resterende arealpotensial (5-15 da). Fortetting med bolig.

Som en kommentar til dette viser vi til at det i 2016 ble satt opp 3 nye blokker i Åsjordet 1 a-1c sammensatt av moduler og regulert som "Frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer".

Vedtak om en miljøvennlig og grønnere by fremgår av planstrategien:

Planstrategi for Oslo kommune 2020-2023

Vedtatt av Oslo bystyre
18. november 2020 (sak 318)

Fra dette dokumentet har vi valgt ut enkelte avsnitt som er relevante for et grønt og utslippsfritt miljø:

En grønnere by

Kampen mot klimaendringene er en av hovedutfordringene kommunen står overfor, og Oslo har satt seg ambisiøse klimamål. Kommuneplanens samfunnsdel har som mål at Oslo skal bli en nullutslipps by, og i forrige bystyreperiode ble det utarbeidet en klimastrategi som danner overbygning for klimaarbeidet i Oslo kommune. Ny klimastrategi ble behandlet i bystyret våren 2020. Strategien omfatter både mål og satsingsområder for klimakutt, energiforbruk og klimatilpasning.

Strategiske plangrep for en grønnere by

I forrige bystyreperiode ble det vedtatt en rekke planer som skal bidra til å løse utfordringene nevnt over, og gi nødvendig retning og mandat for både klimatiltak, miljøvennlig transport, klimatilpasning, samt for mer gjenbruk og sirkulære løsninger. Planene og tiltak som beskrives i planene, følges opp i inneværende periode.

I inneværende bystyreperiode vil byrådet fremme følgende planer:

- Strategi for grønne tak og fasader vil ha som formål å etablere et fundament og retning for aktiv planlegging og utvikling av grønne tak og fasader i Oslo kommune.

En by med plass til alle

Hovedgrepet for byutviklingen er fortsatt at byen skal vokse innenfra og ut og langs banenettet, i tråd med prinsipper for arealeffektiv og klimavennlig byutvikling. Befolkningsøkningen i Oslo legger press på byens arealer, og med økt utbygging øker også behovet for å sikre de blågrønne kvalitetene slik at alle har tilgang til gode rekreasjonsområder i sitt nærmiljø. Tilrettelegging for rekreasjon i nærmiljøet kan bidra til at folk tar mer helsevennlige valg. I tillegg ønsker Oslo at byrommene skal bli grønnere og triveligere med mulighet for aktivitet og opphold. Et grep for å

styrke og utvide den blågrønne strukturen, er å legge til rette for økt differensiering av ny bebyggelse. Noen steder kan det legges opp til å bygge høyere, mens andre steder kan det legges til rette for lavere og mindre utbygging. Disse spørsmålene vil kommunen blant annet se nærmere på i arbeidet med kommuneplanens arealdel, og gjennom revisjon av høyhusstrategien og småhusplanen. Kommunen legger opp til omfattende utbygging og utvikling av områder mange steder i byen samtidig. Dette byr på utfordringer for kommunen med å tidlig sikre areal til nødvendig teknisk, grønn og sosial infrastruktur samt tidsnok sikre finansiering og forestå gjennomføring av denne infrastrukturen.

7. Bygge på ny etasje på nr. 23, 25 og 27

Som bakgrunnsinformasjon til konseptet med å bygge på en etasje viser vi til Vedlegg 2 og 3 som viser eksempler på gjennomførte prosjekter og potensialet ved denne løsningen sett opp mot politiske føringer om effektiv arealutnyttelse.

a) Tilgjengelig areal

Basert på de vurderingene vi har gjort, synes det som om de tre blokkene nr. 23, 25 og 27 er godt egnet til å få en ny etasje. Felles for disse blokkene er at en ny etasje ikke vil blokkere utsikt for andre blokker i sameiet. Det samme vil gjelde for nr. 37 men dette er et mindre areal. Det vil trolig ta seg best ut å samle nye etasjer på blokker som ligger sammen i et eget område, som nr. 23, 25 og 27. I dag er det tre etasjer i nr. 23 og 4 etasjer i nr. 25 og 27.

Vi har ikke hatt tilgang til detaljerte målsatte tegninger, men vi anslår at arealet i en ny etasje i disse tre blokkene til sammen vil utgjøre ca. 1700 m².

b) Kostnadsestimat

Vi har ikke kompetanse til å vurdere tekniske problemstillinger og kostnader ved å bygge på en ny etasje på de tre blokkene. Vi vet heller ikke om det kan være byggetekniske forhold som gjør det umulig å gjennomføre prosjektet. Men utfra alt vi har lest er det vår vurdering at sannsynligheten for at det kan gjennomføres på en tilfredsstillende måte er stor og potensiell verdi for sameiet er så vesentlig at disse spørsmålene fortjener å bli utredet nærmere.

I de estimatene vi er kjent med varierer bygge-kostnaden for en ny leilighet til mellom kr 20.000 og kr 45 000 pr m². I beregningen av mulig verdi av dette prosjektet i neste punkt har vi anvendt et kostnadsestimat på kr 50.000 pr. m².

c) Estimert salgspris og verdi før skatt

Vi antar at nye toppleiligheter i disse tre blokkene kan selges for kr 100.000 pr m². For et areal på 1700 m² blir fortjenesten for sameiet før eventuell skatt kr 85 mill. For å sette dette i perspektiv er felleskostnadene i budsjettet for 2021 estimert til ca. 7,5 mill. Potensiell verdi av dette prosjektet utgjør altså mere enn 10 års felleskostnader.

7

d) Parkeringsplasser

Det er pr. i dag 14 gjesteparkeringsplasser under blokkene 23, 25 og 27. Hvis hver ny leilighet er 120 m² blir det 1 ny plass til hver leilighet. Vi antar at det er flere ledige parkeringsplasser i andre garasjer, og at det også vil være private plasser til salg eller utleie. For øvrig har Oslo kommune nye parkeringsnormer under utarbeidelse. Så vidt vi er kjent med krever foreliggende forslag mindre parkeringsplass pr ny husstand enn gjeldende bestemmelser.

e) Gjennomføringsmodell

Man kan tenke seg ulike roller og fordeling av risiko mellom sameiet og en entreprenør i planlegging og gjennomføring av dette prosjektet. Vi har ikke vurdert dette nærmere.

f) Beslutningsprosess

Det er årsmøtet som må beslutte eventuell gjennomføring av dette prosjektet. Vi antar at følgende bestemmelser i eierseksjonsloven kan være relevante:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet*
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter*
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen*
- b) oppløsning av sameiet*
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter*
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.*

Vi antar at det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om å bygge på etasjer som foreslått.

8. Solcellepaneler på taket

Vi viser til uttalelser fra Oslo kommune, gjengitt i punkt 6: "Kampen mot klimaendringene er en av hovedutfordringene kommunen står overfor, og Oslo har satt seg ambisiøse klimamål. Kommuneplanens samfunnsdel har som mål at Oslo skal bli en nullutslipps by, og i forrige bystyreperiode ble det utarbeidet en klimastrategi som danner overbygning for klimaarbeidet i Oslo kommune. Ny klimastrategi ble behandlet i bystyret våren 2020. Strategien omfatter både mål og satsingsområder for klimakutt, energiforbruk og klimatilpasning."

Etter vår mening er det ikke opplagt at oppgradering av takene på tradisjonelt vis er den beste løsningen. Vi har ikke vurdert økonomien i å legge solcellepaneler på takene, men vi mener at når takene uansett må oppgraderes er det naturlig å vurdere dette alternativet, som vil passe godt inn med de klimamålene som Oslo kommune har satt seg. Dette gjelder uansett om det bygges nye etasjer eller ikke.

Vi har tatt inn utdrag fra et intervju med NBBL om solcellepaneler i borettslag i vedlegg 4.

Vi har ingen kunnskap om omfang av byggeprosessen for solcellepaneler sammenlignet med å legge om takene slik de er i dag.

9. Grønt tak

Også på dette punktet viser vi til uttalelser fra Oslo kommune, gjengitt i punkt 6: "I forrige bystyreperiode ble det vedtatt en rekke planer som skal bidra til å løse utfordringene nevnt over, og gi nødvendig retning og mandat for både klimatiltak, miljøvennlig transport, klimatilpasning, samt for mer gjenbruk og sirkulære løsninger. Planene og tiltak som beskrives i planene, følges opp i inneværende periode.

I inneværende bystyreperiode vil byrådet fremme følgende planer:

- Strategi for grønne tak og fasader vil ha som formål å etablere et fundament og retning for aktiv planlegging og utvikling av grønne tak og fasader i Oslo kommune"

Vi anser at dette alternativet ligger såpass langt frem i tid at det ikke er naturlig å utrede dette nærmere, men vi har tatt det med som en interessant illustrasjon i vedlegg 5 om av hva som er under utvikling.

Vedlegg 1. Reguleringsplan, bebyggelsesplan og kart



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2651

Saken

gjelder: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/213,214 og 591 Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39 og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Vedtaksdato: 22.03.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V020785, V061283, 36582

Saken består av 3 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahlis gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



REGULERINGSBESTEMMELSER til reguleringsplan for gnr. 28, bnr.-213, 214 og 591, Hoffsjef Løvenskiolds vei, Oslo kommune.

§ 1. Området er på reguleringskartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

- spesialområde: bevaring - bolig/kontor
- byggeområde: boliger
- fellesareal: lek
- trafikkområde: gangvei
vei
annet veiareal

§ 3.

- a) Innenfor felt A spesialområde/bevaring, skal eksisterende hovedbygning og sidebygning bevares.
- b) Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at bygningsfasader og takflater beholder sitt nåværende preg. Før det gis tillatelse til eksteriørmessige endringer, skal byantikvarens uttalelse innhentes.
- c) Innenfor spesialområde/bevaring kan det oppføres boliger og/eller kontor i inntil 2 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad på 0,25 og innenfor den gesimshøyde som er påført kartet. Nybygget skal gis en utforming slik at fasader, takform og materialvalg er tilpasset eksisterende hovedbygning og sidebygning. Byantikvarens uttalelse skal innhentes.

§ 4. Innenfor byggeområde for bolig kan det i feltene B og C og D oppføres boliger i inntil 4 etasjer og i del av felt D 5 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad skal være 0,7 for felt B, 0,7 for felt C, og 0,6 for felt D. Maks. gesimshøyder er påført reguleringskartet.

§ 5.

a) Parkering skal anordnes etter følgende norm:

Leilighetstype	Byggenorm	Planleggingsnorm	Leit utbyggbar/ reserve
Villa, småhus med egen garasjering	2,0	2,0	
Småhus med felles Garasjering	1,0	1,3 +	0,3
Rekkehus (4 rom og større) 5 roms	Leiligheter	0,2 til besøk.	0,2 til besøk
Leiligheter, 4 roms	0,8 +0,1 til besøk	1,1 +0,1 til besøk	0,15
Leiligheter, 3 roms	0,7 +0,1 til besøk	1,1 +0,1 til besøk	0,15
Leiligheter, 2 roms og mindre	0,5 +0,1 til besøk	0,8 +0,1 til besøk	0,15

Plasser i feltene B, C og D skal anordnes i eller under bebyggelse.

Kontor:

Det skal avsettes 15 biloppstillingsplasser pr 1000 m² kontor areal.

- b) Felt A skal ha atkomst fra øverste del av offentlig gangvei angitt med pil på reguleringskartet.
Feltene B 1 og B 4 skal ha atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei syd for og/eller vest for feltene.
Felt C skal ha atkomst via felt B. Atkomsten skal krysse gangveien planskilt.
Feltene D og E skal ha atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei nord for feltene som angitt med pil på reguleringskartet.

§ 6.

- a) Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet godkjenne samlet bebyggelsesplan for feltene B, C og D.
- b) Lekearealer skal anordnes etter følgende norm:
 - 1 sandlekeplass, 150 - 200 m², pr. 25 leiligheter, maks. 50 m fra entredør,
 - 1 kvartalslekeplass, 1 500 - 2000 m², pr. 200 leiligheter, maks. 100 - 150 m fra entredør.
- c) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Eruptivgangen gjennom området skal være i den grad det er mulig bevares og stå utdekket.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser til riggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 7. Regulert fellesareal skal være felles for feltene B, C og D.

På offentlig gangvei mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei (nord) og regulert friområde tillates kjøring til eiendommene 28/352, 315, 804, 219 og 234.
Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i området i samarbeid med Oslo Lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

36582

Saken

gjelder: Bebyggelsesplan for feltene B,C og D, gnr.28 del av bnr.213, 214, samt 591, Hoffsjef
Løvenskiolds vei 31 - 39.

For 36582 er all informasjon skrevet på kartet.
36582 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.12.1982

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se S-2651 med reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: S-2651

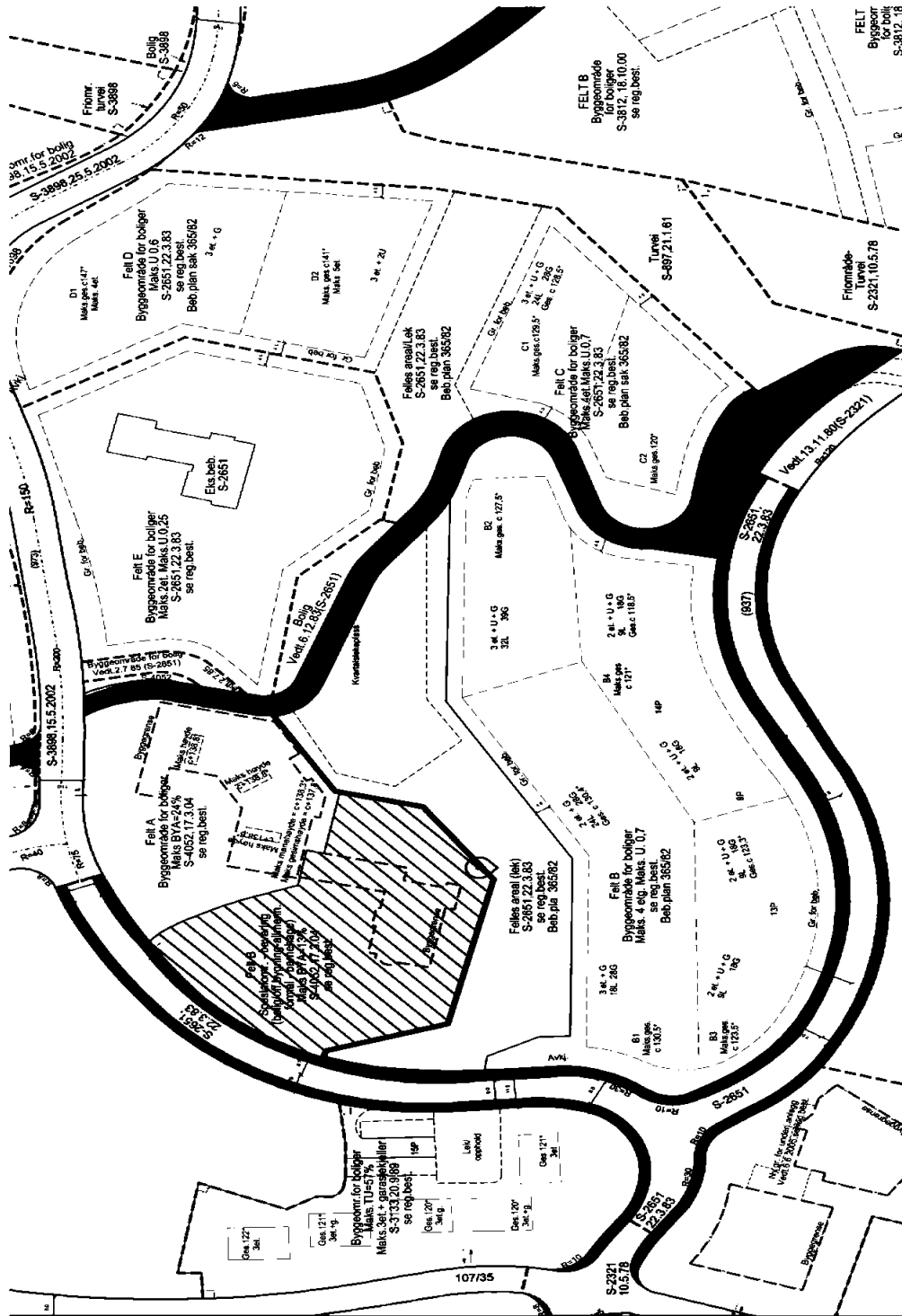
Saken består av 1 inkludert denne.



Plan- og bygningssetaten

Besøksadresse:
Vahis gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



13

Vedlegg 2. Innlegg i DN 26.06.2021 av Heidi Finstad, administrerende direktør i Treindustrien og Bård Folke Fredriksen, administrerende direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL): Trebygg på toppen av gamle boligblokker kan gi mange nye boliger

Trebaserte påbygg i høyden gir bærekraftige nybygg og kan finansiere nødvendig oppgradering av blokkene fra 1960- og -70-årene.



Rundt om i Norge har vi hundrevis av blokker. Mange av dem er bygget på 60- og 70-tallet og har behov for oppgradering. Bygger man en etasje på toppen av eksisterende boligblokker, kan man potensielt få 121.000 nye leiligheter.

Påbygg i høyden med lette trekonstruksjoner byr på en rekke fortrinn:

- Tre er et lett materiale som er egnet for påbygg i høyden, uten at det krever større fundamenteringsarbeider.
- Prefabrikkerte løsninger i tre krever kort byggetid på byggeplass, som er gunstig når det bor folk i blokka fra før.
- Ved å bygge på én til to etasjer på eksisterende blokker får man nye boliger og kan samtidig oppgradere den eldre delen av bygget med nye energieffektive fasader og sette inn heis.

Treindustrien og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har i et prosjekt sett på mulighetene og hva som skal til for å få det til. Arealpotensialet i rehabiliteringsmarkedet er beregnet til 8,5 millioner kvadratmeter i grunnflate på tak som gir et betydelig potensial, selv om påbygg i høyden naturligvis ikke vil passe for alle boligblokker

14

Vi har i dag få eksempler på påbygg i høyden på eksisterende boligblokker i Norge. Et borettslag består av en vid samling beboere med ulike behov og interesser. Beboerne eier boligene og borettslagene og har det avgjørende ordet når påbygg og oppgradering skal besluttes.

Det er nødvendig med prosesser og insentiver som trykker beboerne og tar ned risiko. Det må stimuleres til gode påbygningsprosjekter som møter beboernes ønsker og er teknisk realiserbare.

Borettsloven gir ikke mulighet til å påføre andelseiere for stor risiko. Ved påbygg anbefales det salg av takarealet til boligbyggelaget eller andre som kjenner borettslaget og vil være en stabil utbygger.

Et viktig insentiv vil være å fjerne inntektsbeskatning av salg av tak til påbygg. Det må også sikres at ikke inntekter av salget påvirker beboerne negativt og rammer bostøtten for de som mottar det.

Vi ser også behov for en økt satsing på tilstandsvurdering av eldre blokker der Husbanken og Enovas tilskudd må styrkes. Enkle finansieringsløsninger må gjøres tilgjengelig gjennom Husbanken. Virkemidlene må ivareta de privatøkonomiske interessene både på kort og lang sikt, og gi god samfunnsøkonomi. Dette må hensyntas i en vurdering av finansieringsløsninger.

Byggenæringen står bak rundt 15 prosent av våre nasjonale klimagassutslipp og bruker store materialressurser. Skal vi nå klima- og miljømål og få en sirkulær økonomi, må levetiden på dagens bygg forlenges og ressursbruken optimaliseres.

I Norge er det en betydelig eldre bygningsmasse som er godt vedlikeholdt, men med manglende energieffektivitet og tilgjengelighet

Her er det altså store muligheter som bør utnyttes. Man utnytter allerede utbygde arealer og infrastruktur til å bygge nye boliger. Ressurs- og materialbruk begrenses, og man får klimaeffekter. Påbygg kan bidra til å finansiere energioppgradering av hele blokka og finansiere innstallering av heis, og da kan eldre bli boende lenger i hjemmet framfor å ha behov for institusjonsplass.

15

Vedlegg 3.

Utvalgte illustrasjoner fra masteroppgave i 2015 på Norges miljø – og biovitenskapelige universitet, Institutt for Landskapsplanlegging. Tittel på oppgaven: Tak som tomt. Hvordan identifisere lønnsomme prosjekter.

https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/293770/Klavenes_Masteroppgave_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y

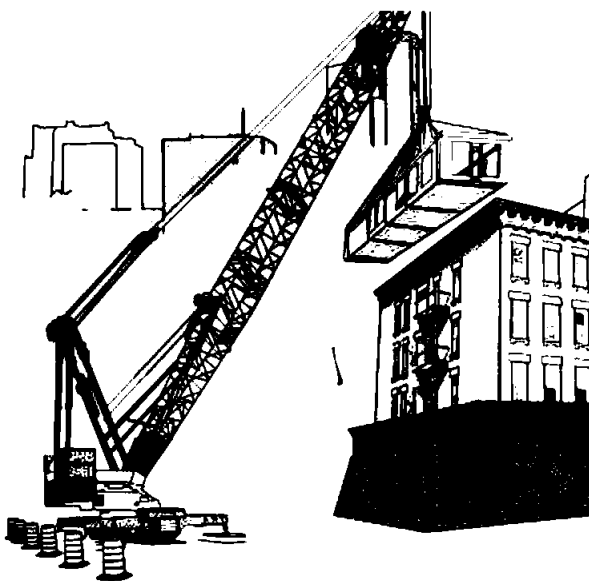
Fra innledningen av denne masteroppgaven: "Bakgrunn for valg av tema er den økende boligmangelen i Oslo, myndighetenes fokus på bærekraftig fortetting rundt knutepunktene og en arealknapphet som driver for økte tomte og boligpriser. Som en konsekvens av dette, har myndighetene blant annet løftet blikket mot byens tak og gjort det enklere å få aksept for å konvertere eksisterende råloft til boligformål. Dette har medført at kommersielle eiendomsutviklere har begynt med loftsutvikling som en egen nisje. Oppgaven tar utgangspunkt i denne ideen og undersøker om det er grunnlag for å også erverve og utvikle nye, selvstendige boliger på eksisterende tak i form av påbygg på en lønnsom måte".

Referanseprosjekt 2: Barkaleitet borettslag Figur 22: Barkaleitet borettslag (foto: Wiberg AS Arkitektur & plan) Kilde: Aalrust (2012)



Barkaleitet borettslag i Åsane utenfor Bergen er et eksempel på et prosjekt hvor borettslaget har finansiert oppgradering av fasade, utskifting av balkonger og nye parkeringsplasser, samt innstallering av nytt ventilasjonsanlegg og heis i alle oppganger ved å bygge på en ekstra etasje. Den

ekstra etasjen består av 35 nye boenheter med livsløpsstandard. I dette prosjektet ble kravet om heis utløst av påbyggingen, men i dette tilfellet var det altså fremdeles lønnsomt for borettslaget å investere i en ekstra etasje (Maus 2009). Bygningsmassen er opprinnelig fra tidlig 70-tallet. Rehabiliteringen og påbygget ble prosjektert etter byggeteknisk forskrift av 1997, men bygget har høy energiklasse, med 50/50balansert ventilasjon og varmegjenvinning i alle leiligheter. I tillegg har alle oppganger har fått installert heis og alle leilighetene er universelt utformet. Utgangspunktet for prosjektet var et nedslitt borettslag bestående av fem terrasseblokker. Beslutningen om å søke påbygning av en ekstra etasje for å finansiere en omfattende rehabilitering av gården ble fattet på borettslagets generalforsamling allerede i 2003, men stod ferdig først i 2010. Dette da tiltaket utløste krav om ny reguleringsplan som ikke ble godkjent før i 2008. Dette underbygger påstanden om en for omfattende byggesaksbehandling for denne typer prosjekter. Ifølge opplysningene som fremkommer på NAL sine nettsider forløp prosjektkostnadene seg til 240 MNOK, fordelt på 242 000 kvadratmeter. Dette tilsvarer en prosjektkostnad på i underkant av 10 000 kroner per kvadratmeter.



Figur 10. Illustrerer hvordan Rooftop Development løser utfordringen med plassering av prefabrikkert påbygg i New York. Kilde: Rooftop development (2015).

Vedlegg 4 Solcellepaneler: Utdrag av artikkel i Aftenposten 17. mars 2021



Om oss [For boligbyggelag](#) [For borettslag og sameier](#) [Logg inn](#) [Q](#)

NBBL > For boligbyggelag > Artikkelt for boligbyggelag > Det må bli lønnsomt for borettslag å produsere egen energi



Solceller på borettslagenes tak kan bidra til mer ren energi, men myndighetene "skygger for solen"

Det må bli lønnsomt for borettslag å produsere egen energi

Det er stikk motsatt av det som er gjeldende regler. I dag må borettslag som investerer i solcellepanel betale avgift til staten og nettselskapene for å bruke egen strøm. I motsetning til småhus og næringsbygg som slipper det.

Publisert onsdag 17. mars 2021

– Det er helt uforståelig for oss at myndigheten ikke løser dette – tekniske problemet – som hindrer de i å oppnå sine egne politiske mål om mer og renere energi. Takene på borettslag har et potensiale til å produsere ren strøm som tilsvarer årlig forbruk til mellom 520 000 og 725 000 elbiler, sier adm. dir. Bård Folke Fredriksen i NBBL.

Dette kan du lese mer om i den opprinnelige [saken i Aftenposten](#) 17.3.2021

Strøm til 725.000 elbiler

Norske borettslag og sameier utgjør over 900.000 boliger. De har 12,3 millioner kvadratmeter tak. Mange av disse kan benyttes til solarlegg. Det betyr solarlegg på områder som tilsvarer 1800 fotballbaner.

– Vi kan produsere strøm som tilsvarer årlig forbruk til mellom 520.000 og 725.000 elbiler, forklarer Fredriksen.

Trenger mer strøm

– Norge er trolig det landet i verden som bruker mest strøm til å varme opp boliger. Vi burde være mer opptatt av slike tiltak. Det kan frigjøre strøm til andre formål, sier Fredriksen.

18

Det er kjent at både energioptimering og investering i for eksempel solenergi, har vært vanskelig å få til å borettslag. Bakgrunnen er at dette er investeringer som borettslaverne eller sameierne må dekke. Det slår ut på felleskostnadene.

Derfor er det ofte tunge beslutninger å få igjennom på årsmøter.

– Det blir ikke lettere å få til dette når myndighetene legger hindringer i veien, sier han.

Disse avgiftene kommer i tillegg til at Enova i år kuttet i ordninger for borettslag. Enova er statens verktøy for en mer miljøvennlig bruk og produksjon av energi. Bakgrunnen er at klima- og miljøminister Sveinung Rotevatn mener at «mange energieffektiviseringstiltak er lønnsomme uten støtte.»

Finansdepartementet utreder

Statssekretær Magnus Thue (H) i Finansdepartementet erkjenner problemet som er spesielt for borettslagene når det gjelder avgifter og investering i solceller.

I en e-post skriver han : «Skattedirektoratet sammen med Norges vassdrags- og energidirektorat har utredet mulighetene til å utforme fritaket på en bedre måte og innenfor rammen av EØS-avtalen.»

«Finansdepartementet ser nå på forslag til endringer sammen med Olje- og energidepartementet. Vi ser frem til å komme tilbake til denne saken så snart som mulig,» skriver han.

Vedlegg 5 Grønt tak : Artikkel i Aftenposten 7. juli 2021

Slik kan norske byer bli de mest bærekraftige i verden

Rakel Haugen Strand

Droner som summer over hustakene, blokker med skog på taket og 15-minutter gange til alt du trenger. Dette kan du finne i fremtidens byer

E24 Økonomi fra E24.no

V i kan ikke vente på fremtidige tekniske utslipp. Vi må legge til rette for tiltak som har effekt med en gang, sier Lars Ruten i Torstad.

Han er administrerende direktør i selskapet og arkitektfirmaet Asplan Viak. Sammen med en rekke andre aktører i næringslivet mener han at Norge ikke har klart å gjennomføre en gradvis omstilling mot lavutslippbyer. Dette til tross for at vi lenge har visst at vi må kutte klimagassutslipp knyttet til byutvikling. Nå håster det, mener de. Hvilke grep må til for at norske byer kan kalles seg lavutslippbyer?

Flere grønne tak og bier

For stad har sammen med andre medlemmer i klimanetverket skiftet utarbeidet et notat om byutvikling. Arbeidsgruppen mener det ikke er nok at fremtidens byer er grønne. Byene må romme naturlige økosystemer.

Effektive verkemidler er å erstatte harde overflater som tak, veier, gater og byrom med grønne flater, sier Torstad. Det er viktig å integrerte mennesker i økosystemene ved hjelp av urbane jordbruk og matproduksjon, treplanting, kretsloppssystemer og urvis anskaffelse, legger han til. Slike tiltak reduserer klimagassutslipp, men kan også bidra til å fange og lagre mer CO₂ fra atmosfæren.

Eksempel på hvordan naturen integreres i bybildet er taket på Vega Scene i Oslo. Det bidrar planter fra Oslo-egget økosystem til pollinering og handling av over vann. I Milano er det bygget to bebyggelser med 80 000 kvadrater skog.

Hvordan påverkes vi?

Fremtidens byer vil følge Torstad består av 15-minutters naboblag. Ideen er at nabo lagene skal innholde de vi trenger av tjenester – alt i gangavstand på 15 minutter. Flere byer i verden har allerede tatt i bruk denne tankegangen blant annet Paris, Barcelona, Portland og Ottawa.

Det må komme nå plass lokale deleordninger, slik at flere kosninger og flere fellesarealer. For eksempel fellesom til lekseier for barna i nabolaget, sykkelskuterom og verksteder, sier Bjørn Kjetland Haugland.

Han er leder for næringslivets klimanetverk Skift. Sine anner vil se mer av et kontorhotell, mener Torstad.

Oslo og Ruten jobber nå med å legge til rette for klimoløsninger hvor folk bor. Det skal bygges nærkontorer i nye bolig



Leilighetsblokkene Bosco Verticale i Milano er utformet som en vertikal skog. Høyhusene har plass til 480 mennesker, 1600 fugler og sommerfugler, 80 tresorter og 94 plantesorter. Slike grønne hus kan dukke opp i norske byer i fremtiden.



På Vega Scenes grønne tak kan overvintret lagres i until 24 timer.

felt, sier Torstad. Kontorhotell kan beskrives som å ha hjemmekontor i nabolaget. Man behøver ikke veimotet ved å kjøre bil eller ta kollektivtransport til arbeidsplassen, men slipper hjemmekontor.

Produsere egen energi

Også innenfor bygg må man se et skifte til mer vedlikehold av eksisterende bygg og strukturer ordninger, ifølge Torstad. Gjenbruk av materiale og rehabilitering av klimaeffektivt materiale kan gjøre kutt i klimagassutslipp sammenhengt med å bygge nytt.

Å gjenbruke eksisterende materiale krever en litt annen tilnærning til tekkefølgesøknader og lagring av materiale til gjenbruk. Det må ervervsmaktører og byens selv legge til rette for, sier Torstad.

Han mener også at bygging vil bli en mer integrert del av energisystemene våre.

I fremtiden vil alle bygg på ulike måter produsere energi. Det mest nærliggende å tenke er sol eller, sier han.

Norge er lenget fremme

Kari Aina Elk er leder for Ebs program for smarte og bærekraftige byer. Programmet består byer og tettsteder over hele verden med å kartlegge hvor bærekraftige de er i

Norge er 80 kommuner med i programmet. Jeg vil påstå at Norge er lenget fremme i verden akkurat nå.

Patross av det mener Elk at det brukes ulike mange motstridende og uløst. Tiltak ligen har klart å knekke koden med å tenke helhetlig. Å lisa å bruke data og fakta, finne de gode løsningene på bærekraft og nullutslipp og å koble løsningene til innsparinger.

Elk jobber nå med å få på plass et globalt bærekraftsband som skal koble løsninger med finansmarkedet. Han er tydelig på at omstillingen må skje raskt.

Vi jobber mot et nullutslippssamtunn i 2010, ikke i 2050, som mange ser.

Norges første nullutslippby

En av byene som har sett hvor viktig beslutning er i arbeidet med klimatiltak, er Lillehammer. Byen satte seg i 2015 som mål at de skal bli Norges første nullutslippby.

Oslo om begrenser mulighetene for å gjennomføre mer klimavennlige tiltak. Det skriver sektorchef for by- og samfunnsutvikling i Lillehammer, Lars Ruten, i en e-post til Aftenposten 12.4.

Det har vært vedtatt å nekkerte prosjekt med utslippsfrie byggeplasser. Dette

12. juli 2021

Dette foreslår arbeidsgruppen

En arbeidsgruppe bestående av representanter fra næringslivet og akademien mener det høster å endre måten vi tenker byutvikling på. Slik at norske byer skal klare omstillingen til lavutslippbyer.

Gruppen, bestående av Asplan Viak, Ruten, Sweco, Telenor Posten, Universitetet i Oslo og NMBU, Gruppen mener at disse tre endringene må til umiddelbart.

► **Byutvikling på naturens premiser**, hvor byer og tettsteder omstapes til velfungerende naturlige økosystemer hvor klimagassutslipp av natur milles og styrkes, og lokal og ressurs behov reduseres gjennom bærekraftig transformasjon av bygg og områder.

► **Klimavennlige og mangfoldige nabolag**, med kortbrevde kvaliteter og gode bymiljø for alle, som er sirkulære, har lokale deleordninger og hvor det måles og følges opp indirekte utslipp.

► **Smarte, sunne og klimavennlige byer** hvor beslutninger er data-drevne, digital teknologi brukes som verktøy for å kutte klimagassutslipp og hvor digital infrastruktur legger til rette for redusert transportbehov.

12. juli 2021

har så langt vist seg å være for kostnadskepende. Av tiltak som har gjort store kutt i klimagassutslipp er grønne anskaffelser, byggeprosedyrer i massivtre og elbil.

Dysfunksjonelle byer

Førsteamanuensis ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Erling Døkk, Holm, har vært med på å utarbeide notatet om byutvikling. Han mener det politiske nivået i Norge hittil ikke har klart å ta tak i utfordringene knyttet til byutvikling.

Veldig ofte etablerer kommuner nye bygge- og byutviklings og andre etableringsprosjekter på steder som bidrar til utslipp uten å tenke på det. Det interessante her er at det ikke er et spørsmål om å bruke mer penger. Dette løses med regler, god arealplanlegging og politiske instruksjoner.

Hvor realistisk er det å norske byer klare å omstille seg?

Jeg tror vi kommer til å nå det mellom 2050 og 2060, men da skjer det gjennom at ny teknologi tar bort utslippene. Vi vil sitte igjen med dysfunksjonelle byer som ikke klarer å tilrette seg menneskene, kapital eller arbeidsplasser. Og vi får opphopning av sosiale og sosiale problemer. Dette ser vi allerede komturene av i storbyene.



1217 Lyse Terrasse Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



STEMMESEDDEL 1A Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 1B Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 1C Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 1D Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 2 Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 3 Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 4 Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 5A Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:



STEMMESEDDEL 5B Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 5C Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 6A (tillitsvalgte)	STEMMESEDDEL 6B (tillitsvalgte)
STEMMESEDDEL 6C (tillitsvalgte)	STEMMESEDDEL 6D (tillitsvalgte)
STEMMESEDDEL 7A Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 7B Styret anbefaler å stemme for forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 7C Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 7D Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:



STEMMESEDDEL 7E Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 7F Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 7G Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 7H Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 7I Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 7J Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:
STEMMESEDDEL 7K Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:	STEMMESEDDEL 7L Styret anbefaler å stemme mot forslaget. FOR: MOT:



STEMMESEDDEL 7M	STEMMESEDDEL 7N
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.	Styret anbefaler å stemme mot forslaget.
FOR:	FOR:
MOT:	MOT:



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.