



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 107 140	14 346 122
Sum inntekter		9 107 140	14 346 122
Kostnader			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Annen driftskostnad		5 803 467	11 426 948
Sum kostnader		6 133 767	11 769 248
Driftsresultat		2 973 373	2 576 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 667	99 238
Sum finansinntekter		107 667	99 238
Annen finanskostnad		300	134
Sum finanskostnader		300	134
Netto finans		107 367	99 104
Ordinært resultat før skattekostnad		3 080 740	2 675 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 080 740	2 675 977
Årsresultat		3 080 740	2 675 977
Totalresultat		3 080 740	2 675 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 080 740	2 675 977
Sum overføringer og disponeringer		3 080 740	2 675 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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			
Kundefordringer			367 608
Andre fordringer		3 851	96 344
Sum fordringer		3 851	463 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 691 306	8 495 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 691 306	8 495 993
Sum omløpsmidler		11 695 157	8 959 944
SUM EIENDELER		12 095 157	9 359 944

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 396 002	8 315 263
Sum opptjent egenkapital		11 396 002	8 315 263
Sum egenkapital		11 396 002	8 315 263
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		165 128	643 806
Annen kortsiktig gjeld		534 026	400 876
Sum kortsiktig gjeld		699 154	1 044 682
Sum gjeld		699 154	1 044 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 095 157	9 359 944



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426858

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 107 140	14 346 122
Sum inntekter		9 107 140	14 346 122
Kostnader			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Annen driftskostnad		5 803 467	11 426 948
Sum kostnader		6 133 767	11 769 248
Driftsresultat		2 973 373	2 576 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 667	99 238
Sum finansinntekter		107 667	99 238
Annen finanskostnad		300	134
Sum finanskostnader		300	134
Netto finans		107 367	99 104
Ordinært resultat før skattekostnad		3 080 740	2 675 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 080 740	2 675 977
Årsresultat		3 080 740	2 675 977
Totalresultat		3 080 740	2 675 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 080 740	2 675 977
Sum overføringer og disponeringer		3 080 740	2 675 977



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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			
Kundefordringer			367 608
Andre fordringer		3 851	96 344
Sum fordringer		3 851	463 952

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 691 306	8 495 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 691 306	8 495 993

Sum omløpsmidler		11 695 157	8 959 944
------------------	--	------------	-----------

SUM EIENDELER		12 095 157	9 359 944
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11 396 002	8 315 263
Sum opptjent egenkapital	11 396 002	8 315 263
Sum egenkapital	11 396 002	8 315 263
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	165 128	643 806
Annen kortsiktig gjeld	534 026	400 876
Sum kortsiktig gjeld	699 154	1 044 682
Sum gjeld	699 154	1 044 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 095 157	9 359 944



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Informasjon om digitalt årsmøte i 2021

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes på Vibbo.no 26.04.2021 kl. 16.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er 04.05.21 kl. 16.00

Hvordan deltar du?

Analog deltakelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Du kan levere stemmeseddel på e-post eller papir.
- Stemmeseddelen må leveres innen årsmøte avsluttes 04. mai kl. 16.00 for å bli talt med.
- Du må bekrefte på stemmeseddelen at du ikke har stemt i det digitale årsmøtet.

Digital deltakelse

- For å delta i det digitale årsmøtet kan du logge inn på Vibbo.no, når som helst mellom 26.april kl. 16.00 og 04.mai kl. 16.00. Du kan logge inn med telefonnummer/BankID.

De som har fått lenke på SMS kan i stedet trykke på lenken for å gå direkte i møtet.

- Innlogget på Vibbo.no vil du finne hele møteinnkallingen med årsrapport og andre vedlegg. Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål eller kommentarer og avgi din stemme. Du kan behandle sakene i den rekkefølgen du selv ønsker.
- Du kan gå ut av møtet og logge ut og inn på Vibbo.no, og/eller bruke lenken så mange ganger du vil. Du kan endre stemmegiving så mange ganger du ønsker frem til årsmøtet lukkes 04.mai kl. 16.00. Alle stemmer registreres som endelig avgitt på det tidspunktet møtet avsluttes.



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

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

Årsmøtet åpnes 26.04.2021 kl. 16.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 04.05.2021 kl. 16.00

Selskapsnummer: 1217 **Selskapsnavn** Lyse Terrasse Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2. Valg av protokollvitner:

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

Anne Sofie Norseth og Terje Mathiesen velges som protokollvitne(r)

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

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000

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



5. Video-overvåking av uteområder og garasjer

Forslag til vedtak: Årsmøtet gav sin tilslutning til ikke å etablere video-overvåking av sameiets fellesarealer.

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

6. Tilbudsinnhenting forsikringsavtale

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok resultatet av gjennomført tilbudsinnhenting til orientering og er positive til at styret inngår i en ny tilbudsrunde sammen med samarbeidende sameier på Ullern.

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

7. Forbedring av rentebetingelser

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering.

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

8. Økning av felleskostnader

Forslag til vedtak: Årsmøtet merket seg at felleskostnadene med foreliggende budsjettforslag for 2021 ikke har vært oppregulert på 2 år og vedtok at styret skal legge til grunn for inntektsbudsjetteringen 2022 en generell økning av felleskostnadene på 2,5% og en særskilt økning av innbetaling til heisfondet på 150%.

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

9. Bager med bygningsavfall

Forslag til vedtak: Husordensreglene pkt 7 gis følgende tillegg: «Bager/sekker med bygningsavfall tillates lagret i maksimalt 5 dager. Fortrinnsvis skal disse fjernes på fredager.»

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

10. Utskiftning av hele markiser og/eller markisestoff

Forslag til vedtak: Ved fremtidig utskiftning av markiser/markisestoff anbefales rett kappe og stof f fra HD Solskjerming AS/www.kjellsmarkiser.no, farge 407/926 P (sandfarget) eller tilsvarende.

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

11. Utskiftning av blomsterkassene

Forslag til vedtak: Skifte ut blomsterkassene (trauene) med rekkverk

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



12. Merking av garasjeporter

Forslag til vedtak: På innsiden av garasjeportene må det være et stort skilt med telefonnummer til fagperson, samt oppskrift for mekanisk åpning av garasjeporten når automatisk åpning ikke fungerer.

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

13. Manuell styring av heis

Forslag til vedtak: Punktvis fremgangsmåte for å slå av systemet som styrer heisen settes opp i heishuset v/skapet. Praktisk gjennomgang i manuell åpning ved heisstans gjennomføres innen 1. juni 2021.

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

14. Valg til styret, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, to varamedlemmer for 1 og 2 år.

Der det er tre kandidater til samme verv (styremedlem), ber vi om at du stemmer på to av kandidatene.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Jon-Erik Christophersen	
Styremedlem 2 år	Knut W. Francke	
Styremedlem 2 år	Toril Jørgensen	
Varamedlem 2 år	Reza Shishegar	
Varamedlem 1 år	Gudmund Gaupset	

16. Valgkomitè

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem 2 år	Søren Pedersen	

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post lyseterrasse@styrerommet.no, eller i styrets postkasse, innen **04. mai kl. 16.00** for at din deltagelse skal bli registrert.

Sameiet har tre postkasser:

- I søppelrommet til 37/39
- I garasjeanlegget ved siden av døren til oppgang 23A
- I nederste garasjeanlegg ved siden av døren til vaktmesters verksted (ved oppgang 17)



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie. Avstemningen åpner 26. april kl. 16:00 og lukker 4. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1217>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap 2020
4. Fastsettelse av honorarer
5. Video-overvåking av uteområder og garasjer
6. Tilbudsinnhenting forsikringsavtale
7. Forbedring av rentebetingelser
8. Økning av felleskostnader
9. Bager med bygningsavfall
10. Utskifting av hele markiser og/eller markisestoff
11. Utskifting av blomsterkassene
12. Merking av garasjeporter
13. Manuell styring av heis
14. Valg til styret
15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal

Odd Fagerjord

Kristin Dagsdatter Malm

Søren Pedersen

Per Ivar Sandvik



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Sofie Norseth og Terje Mathiesen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport s. 1217.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Odd Fagerjord	Hoffsj Løvenskioldsv 21
Styremedlem	Kristin Dagsdatter Malm	Hoffsj Løvenskioldsv 31B
Styremedlem	Søren Pedersen	Hoffsj Løvenskioldsv 27A
Styremedlem	Per Ivar Sandvik	Hoffsj Løvenskioldsv 29B
Varamedlem	Toril Jørgensen	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Varamedlem	Anne Sofie Norseth	Hoffsj Løvenskioldsv 27B

Valgkomiteen

Isabella Børja	Hoffsj Løvenskioldsv 17
Erik Garaas	Hoffsj Løvenskioldsv 29A
Randi Schiøll Heneide	Hoffsj Løvenskioldsv 25A

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 og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lyse Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 179 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 forsikringskader på sameiets forsikringer. Enkelte mindre skader på bygninger og utomhusanlegg har oppstått. I de tilfeller årsaken er kjent har det vært ved eksterne tjenesteytere, primært med større vare-, laste- og renovasjonsbiler.

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 Ernst&Young AS (EY).

Drift

Adriana Vaktmester og Renhold AS v/John Sæthern har hatt ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealene i sameiet siden 1995. Ny, revidert avtale ble inngått i november 2013. Selskapet ble kjøpt opp av VaktmesterCompagniet AS ved utgangen av 2020. Tjenesteleveransen videreføres i henhold til avtalen av 2013. Avdelingsleder John Sæthern fortsetter som driftsansvarlig for sameiet.

Bentes Rengjøringsbyrå AS utfører renholdet av sameiets fellesarealer.

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, med betydelige innkjøringsproblemer av både tekniske og bruksmessige karakter. Styret har brukt mye tid på å følge opp leverandørene og holde dialog med beboere om opplevde problemer. I løpet av 2020 er innmeldte saker håndtert og så langt styret er kjent med er de tekniske utfordringene løst, ref. separate infoskriv til seksjonseiere og beboere i desember 2020.

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

Forsikring

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

Styret ved OBOS har gjennomført tilbudsinnhenting på ny forsikringsavtale i henhold til årsmøtets vedtak. Gjensidiges tilbud basert på å beholde dagens premie var det billigste og avtalen er videreført. I etterkant har samarbeidende sameier på Ullern blitt enige om å inngå et innkjøpssamarbeid. Forsikring er ønsket som en pilot-oppgave og styret har valgt å ville bli med på det, for å se om det kan føre til en bedre pris.

Samarbeid med andre sameier

Åtte Selvaag-sameier på Ullern samarbeider om utveksling av erfaringer og planer. Høsten 2020 ble styrelederne enige om å drøfte et tettere innkjøpssamarbeid i eget møte i februar 2021. På grunn av smittesituasjonen kunne det ikke gjennomføres, men seks av sameiene har bekreftet ønske om å utdype innkjøpssamarbeidet med sikte på å gjøre teknisk/økonomisk mer fordelaktige innkjøp gjennom økt volum og forbedret innkjøpsarbeid gjennom felles innsats. Den første innkjøpskategorien dette skal prøves for er forsikring (se forrige punkt).

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.

Styret har gjennomgått tidligere fremlagt vedlikeholdsplan og kommet til at takene må forseres, mens andre store poster kan utsettes til etter planperioden. Revidert plan er presentert i årsmøteinnkallingen sammen med budsjettforslaget for 2021.

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.

OBOS ser ut til å være den eneste som gir lån til sameier på tilfredsstillende vilkår. Årsaken til at andre långivere krever langt høyere rente er at sameier ikke kan tilby pantesikring. OBOS har finansiering av sameier som en del av sitt definerte kjernemarked og med sin kjennskap til denne kundegruppen har de en helt annen risikovurdering av lån til sameier enn konkurrerende långivere legger til grunn.

Større vedlikehold og rehabiliteringer

Budsjettet for 2020 ble vedtatt på den fysiske gjennomførte delen av årsmøtet, 16. september 2020. Det har derfor vært begrenset mulighet til å gjennomføre større tiltak i løpet av budsjettåret, men det er jobbet med dem:

Til utbedring av pipeløp ble det satt av MNOK 1,5 på 2020 budsjettet i henhold til en langtidsplan for vedlikehold utarbeidet og fremlagt av det forrige styret. Midlene er ikke benyttet. Grunnlaget for tiltaket var en videoundersøkelse av 22 pipeløp hvor det ble avdekket avvik fra dagens forskrifter. Enkelte nabosameier har undersøkt alle sine pipeløp og funnet tilsvarende avvik. De har vært i dialog med brannvesenet og påpekt at avvikene henviser til løsninger som var godkjent ved oppføring av bygningsmassen. Da konklusjonene lot vente på seg har vi sendt inn tilsvarende henvendelse på grunnlag av den undersøkelsen som er utført hos oss. Hva konklusjonen blir er fortsatt usikkert.

Vi regner uansett ikke med å gjennomføre større tiltak på pipene i 2021, men må påregne ytterligere undersøkelser og/eller konsulentbistand om behovet for tiltak i kommende år. Budsjettforslaget for 2021 er på NOK 200.000.-

Skifte av LED-lys i garasjene hadde et prosjektbudsjett i 2020 på NOK 350.000.-. Arbeidene er gjennomført som en del av den løpende driften og belastet driftsbudsjettet. Vedtatt prosjektbudsjett for tiltaket står derfor som ubrukt, selv om tiltaket er gjennomført.

Langtidsplanen omfattet oppgradering utomhus med NOK 200.000.- hvert år fremover, fra og med 2020. Som opplyst på det fysiske årsmøtet i fjor var det ikke aktuelt å utføre oppgraderingstiltak høsten/vinteren etter behandling av budsjettet i september. Styret har



nå valgt å fjerne denne posten fra vedlikeholdsplanen, men i stedet øke det løpende driftsbudsjettet noe, se budsjettforslag 2021.

Utbedring av garasjetaket mellom 23-25 er ikke gjennomført, men foreslås i stedet utført sammen med tak mellom 25-27 innværende år, ref budsjettforslag 2021. Pristilbud forventes før årsmøtet, med sikte på rask igangsetting etter at budsjettet er behandlet.

Det er etablert lade-infrastruktur i garasjebygningen for HL 39, som manglet ledig kapasitet til ladere som skulle monteres. Sameiets valg av standard-elbillader er gjort med sikte på å etablere slik infrastruktur. Tilsvarende infrastruktur er foreslått etablert i øvrige garasjer innværende år. Tilbud er innhentet for rask gjennomføring etter budsjettbehandlingen.

Det er også jobbet med nye vedlikeholdstiltak for 2021, se budsjettforslag.

Omsetning av seksjoner

Det er omsatt 24 seksjoner i 2020, mot 13 i 2019 og 16 i 2018.

Bomiljø

Styret opplever at bomiljøet i sameiet er stabilt, godt og lite konfliktylft, 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 15 styremøter i kalenderåret 2020.

OBOS nettbaserte løsning for styrearbeid er tatt i bruk og har vært til god hjelp gjennom koronaepidemien. De fleste av styrets møter har vært gjennomført på Teams, som etter en innkjøringsperiode fungerer godt.

Ved siden av løpende drift og forvaltning har styret brukt en god del tid på oppfølging av oppgangsprosjektet fra 2019 og fibernettinstallasjon som ble gjennomført i første kvartal 2020.

Vi har stadige små skader på bygningsmassen, i det vesentlige som følge av påkjørsler med større last-, vare- og renovasjonsbiler.

Vi har det siste året vært forskånet for vannlekkasjer, som følge av betydelige arbeider med utbedring av røropplegget i foregående periode. Utbedringene videreføres med utskifting av stoppekraner, ventiler med videre, med sikte på at det skal gå lenge mellom hver gang vi opplever vannlekkasjer i sameiet.

Det er ikke meldt inn forsikringsskader i 2020.

Kommunikasjon med seksjonseierne

- Formelle dokumenter som årsmeldinger, innkalling til årsmøte og årsmøtereferat distribueres med post til alle seksjonseiere. Dette håndteres av OBOS. Annen viktig informasjon til alle beboere distribueres direkte i postkassene.

- Sameiets nettside (lyseterrasse.no) er på OBOS sin gamle digitale plattform. Lyse Terrasse vil i løpet av våren gå over til å bruke Vibbo, som er den nye og moderniserte digitale plattformen for beboerinformasjon som OBOS tilbyr til borettslag og sameier. Nøkkelinformasjon vil bli flyttet over til den nye hjemmesiden for Lyse Terrasse, og etter at årsmøtet i 2021 er gjennomført vil all ny informasjon bli publisert på Vibbo. Seksjonseierne vil bli nærmere informert om dette.

Styret har utarbeidet et informasjonsskriv til alle oppgangskoordinatorer, som gir en samlet oversikt over viktige tekniske og sikkerhetsmessige løsninger med videre for hver enkelt oppgang. Styret vil normalt avholde årlige møter med oppgangskoordinatorene, men av hensyn til smittesituasjonen har vi valgt å ikke gjøre det så langt i år. Så snart det gis anledning til det vil vi arrangere et felles møte, med informasjonsskrivet som hovedtema.

Grøntanlegg

Sameiets grøntkomité gjør en viktig jobb for å opprettholde og videreutvikle sameiets uteområder. Komitéen er et veiledende organ som selv rekrutterer sine medlemmer. Komitéens rolle og oppgaver er gjennomgått i styret.

I 2020 er det gjennomført befarings av vegetasjonen i grøntområdets randsoner og det er etablert retningslinjer for denne som innebærer fjerning av en del vegetasjon, iverksatt ved vaktmester. Enkelte trær i randsonen mot Montessoriskolen fjernes av dem etter avtale med styret.

Styret har valgt å justere strategien for skjøtsel av uteområdene, ved at man fortsatt legger etablert grøntplan til grunn for endringstiltak, men i stedet for en årlig oppgraderingspost over langtidsplanen for vedlikehold har vi valgt å legge til grunn en økt innsats over driftsbudsjettet. Det innebærer en redusert ambisjon med hensyn på oppgraderingstakten, som må ses i sammenheng med målet om å holde felleskostnadene nede.

Styret har også besluttet å gå til innkjøp av robotklippere for effektivisering av driften, foreløpig for noen områder, som en prøveordning med sikte på utvidelse.

Dugnad

Det er ikke avholdt dugnad i 2020 som følge av pandemien. Ved utsendelse av årsmøteinnkallingen er fortsatt smittesituasjonen slik at styret har valgt å ikke innkalle til dugnad våren 2021.

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 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.

Oppfølging av saker fra 2019

Utredning av videoovervåking

Se sak 5.

Home Net/RiksTV - skifte av nett/TV leverandør

I 2019 besluttet styret å be om tilbud på nett/TV til sameiet over fiberkabel i forbindelse med at avtale med GET utløp i slutten av januar 2020. Alle kjente leverandører ble forespurgt. Styret inngikk avtale med HomeNet. Beboerne ble informert om det forestående skiftet, skriftlig og i et beboermøte.

Det ble problemer med overgang til ny leverandør. En feil i HomeNets sentralutstyr førte til at ingen beboere fikk forbindelse den første dagen det ble migrert til nytt nett. Arbeidet med å migrere nye beboere ble stoppet og feilen rettet slik at arbeidet kunne videreføres. Det var mangel på Smartbokser noen dager og styret fikk enkelte klager på installatørene.

Under igangsetting av den nye løsningen tårnet problemene seg opp. RiksTVs programvare skapte feil som krevde omstart av utleverte Smartbokser. Dårlig kapasitet på sentral maskinvare førte til avbrudd og hakking i overføringen. Brukerinformasjon og -støtte var utilstrekkelig. Brukeropplevelsen ble dermed svært negativ for mange, selv etter at de tekniske problemene ble rettet.

Styret har hatt et nært samarbeid med både HomeNet og RiktsTV med målsetting at alle sameiere skal være fornøyde med det nye systemet. I oktober gjennomførte styret en undersøkelse hvor beboerne ble anmodet om å beskrive problemer som ikke allerede var løst. Det kom 16 tilbakemeldinger – 12 om RiksTV og 4 om HomeNet. Alle tilbakemeldingene ble oversendt til leverandørene og løst før utgangen av 2020. Styret oppfatter nå at leveransen er i en stabilt akseptabel driftssituasjon.

Oppgangsprosjektet

Oppgangsprosjektet var gjennomført og arbeidene overtatt før årsmøtet 2020.

Styret gjennomførte ett-års befaring med J.I.Bygg som entreprenør og OBOS som sameiets byggeleder i august 2020. Alle mangler i henhold til overtakelsesprotokollen ble utbedret i løpet av september 2020. Mindre forhold som ble påpekt på ett-årsbefaringen ble utbedret samtidig.

Løsninger det har vært misnøye med, som utsparing i geriktene for tilpassing til eksisterende ringeklokker og maling av tetningslist på dørene, viste seg å følge byggherrebeslutninger i prosjektgjennomføringen. Styret var også kritisk til utførelsen blant annet av malerarbeidet, med spørsmål om underlagsarbeidene som flere seksjonseiere



har bemerket overfor styret. Entreprenøren hevdet at dette er håndverksmessig utført og påpekte at spørsmålet ikke ble tatt opp ved overtakelse.

Styret har konkludert med at leveransen er endelig og saken avsluttet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9.107.140.-, hvorav felleskostnader på i alt 9.013.140.- er i henhold til budsjett og 94.000.- (Andre inntekter) er refusjon for ladepunkter, som ikke var budsjettet.

Felleskostnadene ble ikke prisjustert fra 01.07, som opprinnelig foreslått, men holdt som det foregående året, fordi årsmøtets budsjettbehandling ble utsatt til september som følge av koronasituasjonen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen NOK 6.133.767.- Dette er NOK 1.400.233.- lavere enn budsjettet på NOK 7.534.000.-

Avvikene gjennomgås per post:

Faktiske heiskostnader var på NOK 249.547.- mot budsjettet NOK 150.000.- Merforbruket var i det vesentlige en følge av driftsproblemer med ikke-planlagte innkallinger av heisfirma. Vi har i løpet av året byttet heisfirma og etter det er merforbruket kraftig redusert.

Budsjettet for større periodisk vedlikehold var samlet på NOK 2.950.000.- som skulle finansieres med MNOK 1,6 over driftsbudsjettet og MNOK 1,35 fra vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet er ikke belastet. Regnskapet viser et mindreforbruk over driftsbudsjettet på MNOK 1,6.

Avvikene skyldes at budsjettet ble behandlet så sent på året at det ikke var formålstjenlig å starte opp utendørsarbeider (MNOK 0,2) eller garasjetak (MNOK 0,9), at lysarmatur i garasjen er belastet over driften (MNOK 0,35) og at pipefornyelser (MNOK 1,5) avventer i påvente av eventuell aksept for at status reflekterer løsninger som var godkjent på oppføringstidspunktet og ikke representerer noen brannfare.

Kommunale avgifter var budsjettet med NOK 1.766.500.-. Faktisk forbruk ble NOK 1.714.481.- Avviket på NOK 52.019 følger av at vi har redusert antall containere for renovasjon fra og med 4. termin. Besparelsen utgjør ca NOK 200.000.- på årsbasis, som er tatt inn i budsjettforslaget for 2021.

Energikostnader var budsjettet med MNOK 0,7, mot forbruk på NOK 463.952.- Avviket på NOK 237.048.- er en følge av svært lave strømpriser.

TV og bredbånd var budsjettet med NOK 500.000 mens forbruket ble NOK 472.510.- Mindreforbruket er en følge av leverandørskifte fra 01.03.



Forsikringer var budsjettet med NOK 475.000.- mot faktisk forbruk på NOK 554.711.- Bonus fra Gjensidige er ført som finansinntekter, ikke kostnadsreduksjon, se under Resultat. Netto merforbruk etter bonus-utbetaling utgjør NOK19.076.-

Resultat

Årets resultat på NOK 3.080.740.- fremkommer i resultatregnskapet. Resultatet omfatter finansinntekter på NOK 107.667.-, herunder bonus på forsikringer i Gjensidige på NOK 60.635.- Bankrenter utgjorde NOK 47.710.-, resterende er gebyrer på forsinket innbetalt husleie mv.

Resultatet foreslås overført til egenkapital, spesifisert i note 1.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Totale eiendeler er bokført med NOK 12.095.157.- Sameiet har ingen langsiktig gjeld, kun kortsiktig leverandørgjeld, som ved årsskiftet utgjorde NOK 699.154. Bokført EK er dermed på NOK 11.396.002.-

Ved årets utløp hadde sameiet NOK 2.494.060.- på driftskonto og NOK 9.197.245.- på sparekonti. I tillegg er det mindre balanseposter på i alt ca NOK 4.000.- Summen utgjør samlede omløpsmidler på i alt NOK 11.695.157.-

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var NOK 10.996.003.-

Vedlikeholdsfondets inngående balanse var NOK 7.423.091.- Med styrets forslag til anvendelse av årets resultat blir fondets utgående balanse over MNOK 10 (se note 17), som har vært sameiets mål siden vedlikeholdsfondet ble opprettet i 2009.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Budsjett for 2021 legges frem for årsmøtet for kommentar og godkjenning. Tallene er presentert både sammen med årsregnskapet, i egen kolonne nederst til høyre, og i egen separat oppstilling. Den separate oppstillingen viser et litt annet oppsett enn OBOS bruker. Formålet er å få tydeligere frem skillet mellom poster som typisk løper jevnt fra år til år og de som varierer mye.

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 legger til grunn at årets budsjett for drift og ordinært løpende vedlikehold vil kunne reduseres med ca NOK 300.000.- neste år, forutsatt at årsmøtet godkjenner å investere vannmålere som grunnlag for avregning av vann- og avløpsavgifter.

Drift og vedlikehold

Revidert langtidsplan for drift og vedlikehold er som følger:

15 års plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030	2031-2035	SUM
Pipeutbedring	200 000	1 800 000	2 500 000					4 500 000
Tak 23-25/25-27	2 000 000							2 000 000
Elbil -ladeinfrastr.	1 800 000							1 800 000
Hovedkraner mm	1 900 000	4 000 000						5 900 000
Vannmålere	400 000							400 000
Plenklippere	100 000							100 000
Taktekking			5 000 000	10 000 000	10 000 000			25 000 000
Vinduer						9 000 000	10 000 000	19 000 000
Gavlvegger						1 500 000		1 500 000
Stigeledninger (rør)							12 500 000	12 500 000
Garasjerenovering						2 000 000		2 000 000
SUM	6 400 000	5 800 000	7 500 000	10 000 000	10 000 000	12 500 000	22 500 000	74 700 000

Alle tiltak for kommende år er åpne for nye vurderinger i forbindelse med årlig budsjettarbeid. Styret har følgende kommentarer til postene i 5-års planen: Pipeløp jobbes det med å få akseptert er i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet og derfor ikke trenger utbedring. Vi er to sameier på Ullern som fremmer tilsvarende synspunkt overfor brannetaten. Budsjettet for 2021 tar i hovedsak sikte på å brukes for å få aksept for dette, slik at oppførte poster for 22 og 23 kan utgå. Om konklusjonen ender med et pålegg om utbedring er innsatsen i 2021 allikevel til noe nytte for spesifisering av arbeidene.

Hovedkraner er et omfattende kapittel. Inneværende år er det hovedtilførselene som tas, mens avsatte midler neste år er for utskifting av stoppekraner i hver enkelt leilighet. Vi har foreløpig opprettholdt en stor post for utskifting av stigerør, som vil bli vurdert på nytt etter at planlagte arbeider neste år er utført. Selve stigerørene har SINTEF gjort en vurdering av etter en tidligere vannlekkasje og kommet med en positiv uttalelse til. Problemene er knyttet til innskjøting, som vi planlegger å ta sammen med ventilene til hver leilighet. Hvis det viser seg vellykket vil styret basere seg på SINTEFs konklusjon om at rørene som sådan gjerne kan holde i 50 år til.

Vinduene vil styret følge opp med godt verdibevarende vedlikehold for om mulig å kunne beholde i mange år fremover.

Takene er budsjettet anslagsvis og det kan hende tiltakene bør forseres. Det kommer vi tilbake til i forbindelse med nest års budsjettfremlegg.

Budsjett for 2021 omfatter følgende:

I posten drift og vedlikehold er det foreslått NOK 6.400.000.- til større vedlikehold, som omfatter MNOK 1,8 til garasjetak mellom HL 23-25 og 25-27, MNOK 2 til stoppekraner, ventiler mm, MNOK 0,4 til vannmålere for å redusere vann- og avløpsavgifter og MNOK 2 til elbil-lade infrastruktur i garasjeanlegget. I tillegg foreslås det å sette av MNOK 0,2 til avklaring av eventuelle tiltak på pipeløp.

2020 budsjettet omfattet MNOK 0,9 til tak mellom HL 23 og 25. Langtidsplanen for vedlikehold inneholder et tilsvarende beløp for 2021 til taket mellom HL 25 og 27. Styret ønsker å gjennomføre begge takene i samme budsjettperiode og har innhentet tilbud for arbeidene med sikte på å gjøre dette i 2021. Samlet budsjettbelastning inneværende år blir da MNOK 2,0.

I overensstemmelse med langtidsplanen foreslår styret å skifte stoppekraner og ventiler med mer i 2021 innenfor en budsjetttramme på MNOK 1,9, med ytterligere tiltak året etter. Styret foreslår også å etablere vannmålere som grunnlag for utregning av kommunal vann- og kloakkavgift og foreslår MNOK 0,4 i 2021-budsjettet for tiltaket. Det er sendt ut tilbudsforespørsel for arbeidene.

I langtidsplanen har også stått et beløp på MNOK 2,0 til oppgradering av garasjer i 2021, som styret i stedet foreslår å anvende i det vesentlige til å etablere elbil lade-infrastruktur, med MNOK 1,9. Infrastrukturen er en nødvendig investering for å tilpasse belastningen fra elbil-ladere til kapasiteten på vårt el-anlegg. Sameiets valg av standard lader fra Defa er gjort med sikte på slik etablering. Det er innhentet tilbud på tiltakene.

I tillegg ønsker styret å effektivisere utomhus-skjøtsel med bruk av robotklippere og foreslår en investering på TNOK 100 inneværende år for det.

Styret regner ikke med å få pålegg om å gjennomføre pipeutbedring i 2021, men foreslår at det settes av MNOK 0,2 til konsulenthonorarer for dialog med brannetaten og forberedelser for å ivareta eventuelle krav om tiltak i kommende år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

I løpet av året som gikk har vi redusert antall containere for renovasjon, som gjør at vi foreslår å kutte renovasjonsposten i 2021 budsjettet med MNOK 0,2

Vann og avløpsavgifter utgjør MNOK 1,2 pr år. De avregnes i dag etter areal. Med relativt store leiligheter og små husstander er det en uforholdsmessig dyr løsning. Siden vi ikke har måling av faktisk forbruk har vi ikke et entydig svar på hvor stor besparelsen blir, men ulike estimater tilsier at vi kan redusere den årlige utgiften med NOK 300.000 - 400.000.-

Energikostnader

Energikostnadene er variable og er vanskelige å anslå. I 2020 ble energikostnadene langt lavere enn budsjettert. Vi budsjetterer med et normalår i 2021 og forslaget er som budsjettet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 64 249. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyse Terrasse Boligsameie.

Styret bad OBOS om å innhente tilbud på ny forsikringsavtale, i tråd med konklusjonene på årsmøtet 2020. Forespurte selskaper som OBOS har rammeavtaler med var If, Tryg og Gjensidige. Det laveste tilbudet var Gjensidige, som holdt dagens premie. Tryg lå ca NOK 80.000 høyere og If ca NOK 100.000 over Gjensidige. Avtalen med Gjensidige er videreført, men styret har en dialog med samarbeidende sameier om en felles tilbudsforespørsel om forsikringer.

Lån

Lyse Terrasse Boligsameie har ingen lån.

Bygningsmassen er over 30 år gammel, som normalt tilsier en vedlikeholds-topp. Vedlikeholdsplanen gjenspeiler det forholdet. Tidligere styre har vært forutseende og det er bygget opp et vedlikeholdsfond på ca MNOK 10 for å møte vedlikeholdsbehovene. Dette er på kort sikt dekkende for planlagte vedlikeholdstiltak.

Det forrige styre la i fjor frem en vedlikeholdsplan som allikevel viste betydelig underdekning av langtidsbudsjettet for vedlikehold. Styret har kritisk gjennomgått planen med sikte på å redusere finansieringsproblemet, men det er fortsatt en underdekning av behovene.

Underdekningen kan lånefinansieres hos OBOS med opptil 30 års nedbetalingstid, til en rente som ligger marginalt over boliglån. Med det rentenivået vi har i dag kan lånefinansiering sørge for at felleskostnadene holdes jevnt på dagens nivå, justert med inflasjon fremover. Styret legger derfor opp til å komme tilbake med forslag om fullmakt til lånefinansiering i forbindelse med budsjettet for 2022 eller senere.

Gunstig lånefinansiering forutsetter et noenlunde samlet opptrekk og er bare egnet når de tyngste tiltakene kommer til utførelse og forutsetter at de gjennomføres over et konsentrert tidsintervall. Etter styrets vurdering er det ny tekking av tak som vil utløse lånebehov. Styret vil bruke tid på å forberede en god gjennomføring av taktekking, med sikte på å kunne begynne tidligst i 2022. Vaktmester overvåker takene jevnlig og styret vil følge eksterne tekniske rådgivere med hensyn på når tiltakene bør iverksettes.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 31.12.2020)

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

Styret har innhentet tilbud på innskuddsrenter fra ulike banker for sameiets overskuddslikviditet. Ved utgangen av 2020 hadde sameiet drøyt MNOK 10 i drifts- og vedlikeholdsfond, plassert på bankkonti i OBOS. Disse midlene blir gradvis redusert etter hvert som vedtatte vedlikeholdsprosjekter blir gjennomført.

Det er ikke ønskelig å ta finansiell risiko med sameiets midler. Styret vurderer det derfor som mest hensiktsmessig å plassere midlene i bank med rentebinding. Styret har valgt tre måneders bindingstid, så midlene kan frigjøres etter hvert som det blir behov for dem.

Mange banker tilbyr tre måneders NIBOR med et fast påslag. Etter å ha sjekket vilkårene hos et utvalg har styret inngått avtale med OBOS om tre-måneders binding til NIBOR tillagt en margin på ca 60 pkt. MNOK 8 er plassert på disse vilkårene. Omfanget vil reduseres i forkant av planlagte trekk på fondet.

Boligseksjon, vaktmesterleilighet

Sameiet har en boligseksjon, som har vært brukt som vaktmesterleilighet med en lav leie mot plikt til at driftsansvarlig bor i sameiet. Styret har i dialog med tjenesteleverandør kommet til at denne løsningen ikke videreføres. Seksjonen kan da brukes som grunnlag for å delfinansiere kommende vedlikeholdsbehov, enten ved pantelån eller salg. Styret vurderer at en gunstig utleie forutsetter betydelige kostnader til oppgradering som det ikke er naturlig for sameiet å stå for. Styret vil derfor komme tilbake til spørsmålet om seksjonen bør legges ut for salg.

Felleskostnader

Budsjettet gir grunnlag for at styret kan foreslå uendrede felleskostnader for året 2021.

Heller ikke i fjor ble felleskostnadene regulert, fordi budsjettbehandlingen måtte utsettes til høsten på grunn av smittesituasjonen og felleskostnadene var for det vesentlige allerede avregnet og innbetalt.

Foreslått investering i vannmålere, sammen med innarbeidete innsparinger på renovasjonsavgiften vil redusere driftsbudsjettet med mer enn en prisindeksjustering ville bidratt med og styret har konkludert med at felleskostnadene kan holdes på samme nivå ytterligere ett år, uten regulering. Styret mener det vil være behov for årlig prisindeksjustering av felleskostnadene i de påfølgende årene fremover og foreslår for årsmøtet at det legges til grunn for neste års budsjett (se under Sak 5 'Innkomne forslag').

Heisutgifter fordeles i henhold til vedtektene etter en egen fordelingsnøkkel og avregnes som felleskostnader bare for seksjoner i de oppgangene som har heis. Disse utgiftene har gjennom flere år vært underfinansiert, med en årlig innbetaling på TNOK 102. Heisfondet har negativ saldo ved utgangen av 2020. Styret foreslår derfor for årsmøtet at en kraftig oppjustering legges til grunn for neste års budsjett (se under sak 5 'Innkomne forslag').

Styret legger til grunn at vedlikeholdsplanen finansieres gjennom løpende felleskostnader, opparbeidet vedlikeholdsfond, salg av vaktmesterleilighet og lånefinansiering. Målsettingen er at lånefinansieringen kan betjenes med det felleskostnadsnivået vi har etablert, indeksjustert for prisstigning hvert år fremover, fra og med 2022. Ettersom prognostisering ikke er noen eksakt vitenskap, kan vi ikke være sikre på at dette bildet



realiseres over tid, men ser heller ingen grunn til at seksjonseierne skal betale inn høyere felleskostnader enn det som til enhver tid fremstår som et langsiktig dekkende nivå.

Vedlikeholdsfinansiering

I tillegg til løpende kostnadsdekning gir felleskostnadene et bidrag til større vedlikeholdsoppgaver, som har sikret oppbygging av vedlikeholdsfondet. Fondsoppbygging ble vedtatt i 2009 med mål om et vedlikeholdsfond på MNOK 10, som nå er nådd. Fremover vil fondet bli redusert hvert år gjennom bruk til nødvendige vedlikeholdstiltak, som vist i langtidsplanen.

De senere årene har realrentene på innskudd vært negative, som innebærer at pengene blir mindre verd for hvert år de står på konto. I tillegg betaler mange av seksjonseierne formuesskatt på midlene. Finansiell sparing i sameiets regi er derfor lite gunstig.

Det er samtidig viktig for sameiet å ha midler til å møte de vedlikeholdsoppgavene som kommer. Salg av vaktmesterleiligheten styrker vedlikeholdsfondet, som gir sameiet grunnlag for egenfinansiering av en større del av de planlagte tiltakene. Verdirealiseringen vil gi sameiet en skattemessig gevinst. Løsningen vurderes nærmere til neste årsmøte.

Styrets vurdering er at langtidsplanen for vedlikehold under dagsaktuelle forutsetninger kan finansieres med vedlikeholdsfondet, realisering av vaktmesterleilighet og lån, uten at felleskostnads-nivået økes utover regulering for alminnelig prisstigning. Konklusjonen er nødvendigvis avhengig av renteutviklingen, netto salgsproveny etter skatt ved realisering av vaktmesterleiligheten og at kostnads kalkylene er realistiske.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet (se neste side). Samlet oversikt over budsjett og regnskap finnes senere i dokumentet, etter revisjonsberetningen.



LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE	<u>Driftsbudsjett 2021</u>		
		Drift og løpende vedlh.	Periodisk og ekstraord. vedlh
Innbetalinger			
Felleskostnader	7 425 456	7 425 456	
Heisutgifter	102 408	102 408	
Vedlikeholdsfond	1 485 276		1 485 276
Sum Innbetalinger	9 013 140	7 527 864	1 485 276
Utbetalinger			
Personalkostnader	45 000		
Styrehonorar	300 000		
Revisjonshonorar	10 000		
Forretningsførerhonorar	270 000		
Konsulenthonorar	50 000		
Større vedlikeholdsarbeid 6600 Større vedlikeholdsarbeid	6 400 000 6 400 000		6 400 000
Drift og vedlikehold 6610 Skader / ikke planlagte tiltak	945 000 150 000		150 000
Forsikringer	500 000		
Kommunale avgifter	1 390 000		
Elektrisk energi	600 000		
Kabel- / TV-anlegg	500 000		
Andre driftskostnader	1 245 000		
Sum Utbetalinger	12 255 000	5 705 000	6 550 000
Resultat før finan. Inn-/utbet	-3 241 860	1 822 864	-5 064 724



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 22. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lyse Terrasse Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

22 av 47

2

Penneo Dokumentnøkkel: 31T6H-5XDHP-SC1Q4-K2IZU-HC8JK-H2A7N



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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 013 140	9 013 140	9 103 000	9 013 000
Andre inntekter	3	94 000	5 332 982	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 107 140	14 346 122	9 103 000	9 013 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 300	-42 300	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-8 625	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-267 425	-260 645	-268 500	-270 000
Konsulenthonorar	7	-26 302	-444 847	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-711 031	-6 166 840	-2 065 000	-7 145 000
Heis	9	-249 547	-147 105	-150 000	-200 000
Forsikringer		-554 711	-452 621	-475 000	-500 000
Kommunale avgifter	10	-1 714 481	-1 630 876	-1 766 500	-1 390 000
Energi/fyring		-463 952	-609 399	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 510	-562 202	-500 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-1 332 883	-1 143 788	-1 204 500	-1 245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 133 767	-11 769 248	-7 534 000	-12 255 000
DRIFTSRESULTAT		2 973 373	2 576 874	1 569 000	-3 242 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	107 667	99 238	60 000	0
Finanskostnader	13	-300	-134	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		107 367	99 104	60 000	0
ÅRSRESULTAT		3 080 740	2 675 977	1 629 000	-3 242 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 3 080 740 2 675 977

	Regnskap		Budsjett
Overføringer	2020*	2019	2021
Regnskapsført overskudd	3 080 740	2 675 977	-3 242 000
Innbetalt til vedlikeholdsfond	1 485 276	1 485 276	1 485 276
Innbetalt til heisfond	102 408	-44 698	102 408
Trukket av heisfond	-249 547		
Uavsluttede prosjekter		-600 000	
Virkelig driftsresultat	1 742 603	1 835 399	-4 829 684

*Se regnskapsnote 17



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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		400 000	400 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		177	865
Kundefordringer	15	0	367 608
Forskuddsbetalte kostnader		3 674	95 479
Driftskonto OBOS-banken		2 494 060	839 111
Sparekonto OBOS-banken		2 435 141	2 423 471
Sparekonto OBOS-banken II		6 762 104	5 233 410
SUM OMLØPSMIDLER		11 695 157	8 959 944
SUM EIENDELER		12 095 157	9 359 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		11 396 002	8 315 263
SUM EGENKAPITAL	17	11 396 002	8 315 263
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		472 495	400 876
Leverandørgjeld		165 128	643 806
Annen kortsiktig gjeld	16	61 531	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		699 154	1 044 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 095 157	9 359 944
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 16.03.2021
Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal /s/ Odd Fagerjord /s/ Kristin Dagsdatter Malm /s/
Søren Pedersen /s/ Per Ivar Sandvik /s/

NOTE: 1**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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	94 000
SUM ANDRE INNTEKTER	94 000

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 279
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 086
Andre konsulent honorarer, Pipe Eksperten AS	-938
SUM KONSULENTHONORAR	-26 302

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 149
Drift/vedlikehold VVS	-203 956
Drift/vedlikehold elektro	-204 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 980
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 259
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-711 031

NOTE: 9**HEIS**

Inntekter heis	102 408
Kostnader heis	-249 547
SUM HEIS	-147 139

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 207 028
Feieavgift	-38 804



Renovasjonsavgift	-468 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 714 481

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-6 496
Driftsmateriell	-2 329
Lyspærer og sikringer	-50 016
Vaktmestertjenester	-848 590
Renhold ved firmaer	-380 359
Andre fremmede tjenester	-5 513
Kontor- og datarekvisita	-6 367
Trykksaker	-8 245
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-375
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 100
Andre kontorkostnader	-2 061
Telefon/bredbånd	-1 121
Porto	-7 394
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 617
Avsetning tap på fordringer	-249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 332 883

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	628
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 559
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 635
Andre renteinntekter	3 763
SUM FINANSINTEKTER	107 667

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-300
SUM FINANSKOSTNADER	-300

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	400 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: seksjon nr. 169.

NOTE: 15

**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	249
Tap på krav	-249
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, Entelios	-61 531
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 531

NOTE: 17**EGENKAPITAL**

	Vedlikeholdsfond	Anleggsmidler	Heisfond	Annen EK	SUM
IB 01.01.2020	7 423 091	400 000	22 375	469 797	8 315 263
Tilført 2020	1 485 276		102 408		1 587 684
Brukt 2020	0		-249 547		-249 547
Årets virkelige resultat	1 493 056			249 547	1 742 603
UB 31.12.2020	10 401 423	400 000	-124 764	719 344	11 396 003
EK pr 31.12.2020	10 401 423	400 000	0	594 580	11 396 003

Styret har etter regnskapsavslutning overført NOK 1.204.178.- fra driftskonto til sparekonti, som p.t utgjør NOK 10.401.423.- tilsvarende vedlikeholdsfondet. Likviditet utover kvartalsvise innbetalinger av felleskostnader tilsvarte etter denne overføringen en inngående balanse på driftskontoen på NOK 1.289.882.-, som styret anser tilstrekkelig for normal løpende drift og vedlikehold.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Valgkomiteen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslår uendret styrehonorar.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 5

Video-overvåking av uteområder og garasjer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2020, del 2, vedtok at styret skulle utrede «etablering av video-overvåking av sameiets eiendom, utvendig bygningsmasse og innvendige fellesområder og adkomst til disse områdene. Utredningen forelegges årsmøtet for beslutning om tiltak.»

Bakgrunnen for forslaget var at de siste månedene hadde vært utøvet hærverk på inngangsdøren i 25b, innbrudd i en leilighet i samme oppgang og at det hadde vært flere tilfeller av hærverk på gjerdet rundt lekeplassen. Tidligere år har det også vært innbrudd i garasjeboder og hærverk på biler i garasjen.

Styret har jobbet med problemstillingen som er ganske kompleks, men kan sammenfattes som følger:

En beslutning om kameraovervåking forutsetter minst 2/3 flertall på årsmøtet i henhold til datatilsynets retningslinjer. En positiv konklusjon bør eventuelt vedtektsfestes.

Personopplysningsloven av 2018 (GDPR) krever at kameraovervåkingen er nødvendig for formålet og at man ikke finner mindre inngripende tiltak som anses tilstrekkelig. For eventuell bruk av uekte kamerautstyr (dummyer e.l) og «falske» skilt om kameraovervåking krever lovgivingen tilsvarende interesseavveining som for faktisk overvåking.

Det er strenge retningslinjer for hvem som skal ha rett til innsyn i opptakene, hvor lenge de kan oppbevares mv.

Lyse Terrasse Boligsameie kan ikke påberope seg hyppige eller graverende episoder av tyveri, hærverk eller annet som begrunnelse for overvåking. I den grad kameraovervåking vil ha en ytterligere reduserende effekt må betydningen veies opp mot den ulempen det har at både beboere, gjester og tilfeldige forbipasserende blir overvåket.

- Etter styrets vurdering foreligger det ikke tilstrekkelig tungtveiende grunner til å etablere overvåkingsanlegg for fellesområder som inngangsparti, lekeplasser eller andre uteområder.
- Et alternativ kan være å begrense overvåkingen til garasjene. Å overvåke hele garasjeområdet vil etter styrets vurdering være kostbart, inngripende for den enkeltes personvern og ha begrenset effekt.
- Ved å overvåke inn- og utkjøring kan vi identifisere uvedkommende som kommer seg inn i garasjen, men ikke hva de eventuelt har gjort der. Selv om både hensynet til personvern og kostnadene er mindre om overvåkingen begrenses til inngangspartiene, er styret at den oppfatning at tiltaket uansett vil ha en usikker og begrenset effekt som ikke forsvarer tiltaket.



Basert på en overordnet vurdering av kost/nytte og hensynet til den enkeltes personvern har styret konkludert med å ikke anbefale tiltaket og har derfor ikke funnet grunn til å detaljere konkrete løsningsforslag. Se forslag til vedtak under saklisten punkt 4 Innkomne forslag.

Styret benytter samtidig anledning til å oppfordre alle sameiere om å være årvåkne, holde inngangspartiene låst og påse at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjer m.m.

Styret har utredet spørsmålet og konkludert med ikke å anbefale tiltaket.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gav sin tilslutning til ikke å etablere video-overvåking av sameiets fellesarealer.



Sak 6

Tilbudsinnhenting forsikringsavtale

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra årsmøtet 2020. Styret ved OBOS har gjennomført tilbudsinnhenting på ny forsikringsavtale i henhold til årsmøtets vedtak.

OBOS har rammeavtaler med Tryg, If og Gjensidige. Gjensidiges tilbød å holde dagens premie, som var den klart rimeligste løsningen. Styret har derfor videreført den. Samarbeidende sameier planlegger å gjøre en felles tilbudsforespørsel om forsikring og styret har konkludert med å delta også i den for å se om det kan redusere premienivået.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok resultatet av gjennomført tilbudsinnhenting til orientering og er positive til at styret inngår i en ny tilbudsrunde sammen med samarbeidende sameier på Ullern.



Sak 7

Forbedring av rentebetingelser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra årsmøtet 2020.

Styret har undersøkt ulike plasseringsmuligheter med bank-sikkerhet og konkludert med at det gunstigste er å plassere så mye som mulig på tre måneders binding hos OBOS, som gir NIBOR + en margin som for tiden er på ca 50pkt og samlet rente på ca 1,5%. MNOK 8 av vedlikeholdsfondet er overført til disse betingelsene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok saken til orientering.



Sak 8

Økning av felleskostnader

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets budsjettforslag for 2021 innebærer at felleskostnadene ikke er justert på 2 år. Siden årsmøtet etter siste vedtektsendringer skal godkjenne både inntekts- og utgiftsbudsjett ber styret om at årsmøtet vedtar økte felleskostnader for 2022 for innarbeiding i neste års budsjettforslag. Styret foreslår å øke felleskostnadene generelt med 2,5% på bakgrunn av SSBs foreløpige prognose for konsumprisindeksøkning i 2022 som er 1,8% og for lønn 3,1%. Sameiets største utgiftsposter har en høy lønnsandel. Videre ser styret at heisfondet har vært vesentlig underfinansiert over flere år, som har ført til en negativ saldo pr 31.12. 2020. Denne delen av felleskostnadene foreslås oppregulert med 150% fra ca TNOK 102 til ca TNOK 250.-

Forslag til vedtak

Årsmøtet merket seg at felleskostnadene med foreliggende budsjettforslag for 2021 ikke har vært oppregulert på 2 år og vedtok at styret skal legge til grunn for inntektsbudsjetteringen 2022 en generell økning av felleskostnadene på 2,5% og en særskilt økning av innbetaling til heisfondet på 150%.



Sak 9

Bager med bygningsavfall

Forslag fremmet av: Jan Rygh 27A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bager med bygningsavfall skjemmer vårt boligområde og vi foreslår at det legges inn begrensning for hvor lenge disse bagene tillates å ligge.

Styrets innstilling

Styret er enig i faktabeskrivelsen og begrunnelsen for forslaget, men mener at forholdet allerede er regulert i sameiets vedtekter §5 og støtter derfor ikke forslaget. Styret vil søke å følge opp bestemmelsen i §5 bedre, i samarbeid med oppgangskoordinatorene.

Styret innstiller årsmøte til å stemme «mot» forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt 7 gis følgende tillegg:

«Bager/sekker med bygningsavfall tillates lagret i maksimalt 5 dager. Fortrinnsvis skal disse fjernes på fredager.»



Sak 10

Utskifting av hele markiser og/eller markisestoff

Forslag fremmet av: Stephanie Moer og Hans E. Aanonsen, 29B

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved fremtidig behov for utskifting av markiser/markisestoff anbefales at det velges et nøytralt, ensfarget og lysere stoff som vil stå godt til fasadene i rød tegl, brunt treverk og 'off-white' malt betong, f.eks. et sandfarget stoff. Kapper bør være rette. Dette vil gi fasadene et harmonisk helhetsinntrykk og et lyst og rolig inntrykk sett innefra.

Sameiet har de senere år blitt oppgradert med bla. ensartede inngangspartier, betongrehabilitering og detaljer som glasserte takstein. Terrasseblokkene i Hoffsjef Løvenskiolds vei fremstår med høyere kvalitet enn 'vanlige' Selvaagblokker. Men det er fritt frem for valg av markiser og stoff, som gir en noe rotete fasade. Vi mener at en gradvis oppgradering av markiser, en 'modernisering' av fasadene i form av like detaljer, vil på sikt gange alle, også med henblikk på verdi av egen bolig.

Styrets innstilling

Styret er enig i virkelighetsbeskrivelsen og har forståelse for intensjonen i forslaget, men peker på for det første at sameiets blokker er såvidt mange og spredt at det både er av begrenset verdi å standardisere med samme løsning for alle. Som forslagsstiller påpeker vil implementering av forslaget kreve utskifting av individuelle markiser og vil derfor ikke ha ønsket effekt på mange år. Styret konkluderte på denne bakgrunn med ikke å anbefale forslaget.

Styret innstiller årsmøte til å stemme «mot» forslaget.

Forslag til vedtak

Ved fremtidig utskifting av markiser/markisestoff anbefales rett kappe og stoff fra HD Solskjerming AS/www.kjellsmarkiser.no, farge 407/926 P (sandfarget) eller tilsvarende.



Sak 11

Utskifting av blomsterkassene

Forslag fremmet av: Per Bakkeberg, H37

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Følgende forslag ønsket behandlet av årsmøtet: Skifte ut blomsterkassene (trauene) med rekkverk.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det kan ha interesse å skifte ut blomsterkassene med rekkverk og at det antakelig er ulike oppfatninger om det er ønskelig. Styret peker på at sameiet nylig har gjort oppgraderinger av terrassene og rekkverk var vurdert den gangen. Sameiet står overfor store vedlikeholdsoppgaver og ønsker ikke å vurdere kostbare tiltak utover det. Dersom det oppstår vedlikeholdsbehov på blomsterkassene som kan aktualisere utskifting er styret enig i at rekkverk bør vurderes som et alternativ, men ikke ellers.

Styret innstiller årsmøte til å stemme «mot» forslaget.

Forslag til vedtak

Skifte ut blomsterkassene (trauene) med rekkverk.



Sak 12

Merking av garasjeporter

Forslag fremmet av: Elisabeth Nilsen, 25A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er at det er et gjentakende problem flere ganger i året; enten at porten ikke går opp ved utkjøring eller at porten blir stående oppe dag og natt.

Styrets innstilling

Nummer til beredskapstelefon står på innsiden av porten. Den foreslåtte løsningen har vært forsøkt tidligere, med hyppigere skader og driftsproblemer som følge. Portene ble ofte stående helt eller delvis åpne etter manuell bruk. Styret anbefaler å opprettholde etablert merking.

Styret innstiller årsmøte til å stemme «mot» forslaget.

Forslag til vedtak

På innsiden av garasjeportene må det være et stort skilt med telefonnummer til fagperson, samt oppskrift for mekanisk åpning av garasjeporten når automatisk åpning ikke fungerer.



Sak 13

Manuell styring av heis

Forslag fremmet av: Elisabeth Nilsen, 25A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Punktvis fremgangsmåte for å slå av systemet som styrer heisen, slik at heisdøren kan åpnes manuelt med nøkkel.

Styrets innstilling

Manuell styring av heis krever tilgang til nøkkel, som forslaget påpeker.

Oppgangskoordinatorerne har tilgang til nøkkel, som også beskrevet i nye infomapper.

Mappene er utarbeidet og distribueres våren 2021. Oppgangskoordinatorerne vil få opplæring i manuell åpning av heisene når smittesituasjonen tillater det. Styret mener at det ikke er tilrådelig å gi fri adgang til nøkkel for manuell styring av heisene.

Styret innstiller årsmøte til å stemme «mot» forslaget.

Forslag til vedtak

Punktvis fremgangsmåte for å slå av systemet som styrer heisen settes opp i heishuset v/skapet. Praktisk gjennomgang i manuell åpning ved heisstans gjennomføres innen 1. juni 2021.



Sak 14

Valg til styret

På valg fra styret er to styremedlemmer og ett varamedlem.

Innstilling

Til Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Fra Valgkomiteen

Valgkomiteens forslag

På valg i 2021 er:

Fra styret:

Søren Pedersen (styremedlem)

Per-Ivar Sandvik (styremedlem)

Anne Sofie Norseth (varamedlem).

Ingen av de styremedlemmer/varamedlem som er på valg ønsker gjenvalg.

Fra Valgkomiteen: Randi Schiøll Heneide

Valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteen bestående av Randi Schiøll Heneide, Isabella Børja og Erik Garaas har hatt flere møter på Zoom, hatt samtaler med styreleder og avtroppende styremedlemmer samt et større antall mulige kandidater til styret. Det har vært lagt ut en anmodning om forslag på mulige kandidater på Lyse Terrasses hjemmeside og det har vært sendt ut to anmodninger til oppgangskoordinatorerne om å bistå med å få frem forslag på mulige kandidater. Dette resulterte i flere forslag og valgkomiteen har forsøkt å sette sammen et forslag som tar hensyn kjønn, alder, geografisk spredning i sameiet mv.

Valgkomiteen har også mottatt et formelt, skriftlig forslag på Jon-Erik Christophersen (25a) som nytt styremedlem. Han er ikke inkludert i komiteens forslag nedenfor.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Styremedlemmer for to år:

Nåværende varamedlem Toril Jørgensen (HL 39) velges som styremedlem for to år.

Knut W. Francke (HL 27b)

Varamedlem for to år: Reza Shishegar (HL 37)

Varamedlem for et år: Gudmund Gaupset (HL 25b)

Forslaget om at nåværende varamedlem Toril Jørgensen velges som ordinært styremedlem medfører at det skal velges et nytt varamedlem for resterende del av hennes valgperiode, dvs et år.



Som nytt medlem av valgkomiteen foreslås avtroppende styremedlem Søren Pedersen (HL 27a).

Valgkomiteen har innhentet en kort cv fra de nevnte kandidater og denne er vedlagt valgkomiteens forslag.

Valgkomiteen foreslår uendret styrehonorar.

Oslo 15.3.2021

Randi Schiøll Heneide (sign.)
Garaas (sign.)

Isabella Børja (sign.)

Erik

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jon-Erik Christophersen

Alder: 81 (unge!) år.

Adresse: Hoffsjef Løvenskioldsvei 25 A, 1. etg.

Antall år bosatt i BSLT: 35

Antall år i Styre: 3 år. 1. Vara-/Styre-medlem, 1. år i Valgkomiteen, 1. i Grøntkomiteen.

Yrkeserfaring: National og international shipping, salg og marketing forsikring.

Relatert engasjement: Oppgradering og bevaring av BSLT's interesser.

Knut W. Francke

Alder: 74

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 27b, 3. etasje

Antall år bosatt i sameiet: 2

Antall år i Styret: 0

Bakgrunn: Er idag pensjonist, men har bl.a. følgende utdannelses- og yrkesbakgrunn
Siviløkonom NHH 1971, MBA University of California, Berkeley 1972

Adm. direktør i Storebrand Skadeforsikring 1995-99

Viseadm. direktør i If Skadeforsikring 1999-2002

Partner i ECON Management 2002-2007

Diverse styre- og representantskapsverv i større bedrifter. Har også styreerfaring fra boligsameierskap, bl.a. som president (styreleder) i Alminar de Marbella Comunidad siste fem år (= boligsameie med 20-25 ulike nasjonaliteter).

Toril Jørgensen

Alder: 57 år

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 39

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 3,5 år

Antall år i styret (før årets årsmøte): 1 år som varamedlem

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring:

Advokat og spesialist i skatterett. Jobber i dag i bank, men har mange års erfaring fra både det offentlige og privat advokatvirksomhet. Har også styreerfaring fra ulike hold.



Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Reza Shishegar

Alder: 42 år

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 1 år

Antall år i styret (før årets årsmøte): 0

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring:

Tidligere styremedlem i Vøyen Hageby 2, cirka 2 år Jobber til daglig som Senior Key Account Manager i Telia, der jeg håndterer large account som består av store sameier og borettslag. Arbeidet innebærer tett kommunikasjon med styremedlemmer, oppfølging samt presentasjoner for styret og Generalforsamlinger.

På vår tidligere adresse, bodde vi i et nybygg hvor også styret var nyetablert. Som styremedlem der, bestod arbeidet av bla. innhente tilbud fra diverse aktører, vurdering av nye tiltak i området, arrangere div sosiale sammenkomster etc.

Jeg flyttet til Ullern for litt over 1 år siden, med min kone og to små jenter på 7 år og 3 år. Vi var på jakt etter et område med gode skoler, grøntområde, og kort vei til sentrum. Ullern var et perfekt område for våre behov hvor vi trives svært godt. Mitt inntrykk er at Lyse terrasse virker som et godt etablert sameie, med flotte bygg og velstelte uteområdet. Et generasjonsskifte i dette sameiet vil være naturlig i tiden fremover, og som en del av dette skifte, ønsker jeg å bidra med kompetanse og nyteknisk på hvordan vi sammen kan opprettholde et attraktivt sameie med høy standard og godt miljø. Ser frem til en god dialog videre.

Valg av 1 Varamedlem 2 Velges for 1 år

Gudmund Gaupset

Alder: 75 år

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 25b

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: Siden sameiet var nytt

Antall år i styret (før årets årsmøte): 0

Kort om yrkesbakgrunn og relevant erfaring: Var ansatt i Aker og Kværner til 2016. De siste 20 år som HMS og Kvalitetskontroll leder i mange store norske og internasjonale prosjekter innen olje og gass industrien.



Sak 15

Valgkomité

Det skal i år velges ett medlem til valgkomiteen.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling i sak 14.

Som nytt medlem av valgkomiteen foreslås avtroppende styremedlem Søren Pedersen (HL 27a).

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 2 år

Søren Pedersen



Lyse Terrasse Boligsameie

Vedtekter for Lyse Terrasse Boligsameie

Revideringer

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019.



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Lyse Terrasse Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseierens interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 59 Oslo med fellesanlegg av enhver art. Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 19.11.1984, tinglyst 27.11.1984. Organisasjonsnummer er 971 276 894.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

Sameiet består av 180 boligseksjoner. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25. 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiets årsmøte.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass el. lign. herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper og boblebad/badestamp eller innglassing av balkong/terrasse.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, vil fasaden fra både terrasseside og balkongside kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Den enkelte sameier vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning og godkjenning fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjenning foreligger skriftlig.



Lyse Terrasse Boligsameie

Ved renovering av bad og kjøkken skal alle endringer gjøres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov, forskrifter og offentlige rettledninger.

Hvis renovering innebærer endring av eksisterende rørsystem eller nye tilkoblinger til sameiets stigeledninger eller avløpsledninger, kan dette ikke gjøres uten skriftlig godkjenning fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

Ved utskifting av vaske- og oppvaskmaskin i rom uten sluk er det kun tillatt å montere nytt utstyr som har innebygget vannstopper. Dersom maskinen ikke har innebygget vannstopper, skal seksjonseier påse at det blir montert separat vannstopper til maskinen. Før igangsetting av denne type arbeid skal styret varsles skriftlig.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner for sameiet som sådan kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Slike arbeider skal utføres i samråd med berørt(e) sameier(e). Kostnader knyttet til slike forandringer i bruksenheten, dekkes av sameiet eller den som har initiert forandringen. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet; med unntak av følgende som kan erverve inntil 10% av seksjonene: Stat, fylkeskommune, kommune, eller selskaper og stiftelser som disse har opprettet eller kontrollerer.

Ved eierskifte betaler selger eierskiftegebyr til forretningsfører. I tillegg skal selger hos forretningsfører deponere en sum tilsvarende 25 % av grunnbeløpet i folketrygden som skal dekke eventuelle merkostnader boligsameiet har ved fjerning av søppel ol., samt reparasjon av skader på fellesområdene oppstått ved utflytting. Restbeløpet tilbakebetales innen to måneder etter at salget er gjennomført.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Heiskostnader anses ikke som felleskostnader, men fordeles på de blokker som har heis og fordeles likt mellom disse seksjonseiere.

Seksjonseier som har etablert ladepunkt, jfr. § 4, for el/hybridbil faktureres for faktisk forbruk av strøm og nettleie.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.



Lyse Terrasse Boligsameie

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4. Garasjer

Samtlige seksjonseiere er tildelt garasjeplass/er i garasje anleggene som er definert som fellesareal. For de seksjonene som har en garasjeplass, kan garasjeplassen ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen. For de seksjonene som har to eller flere garasjeplasser, kan seksjonen ikke overdras uten at minst en garasjeplass medfølger. Garasjeplasser i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun selges til seksjonseiere i Lyse Terrasse Boligsameie. Garasjeplassene i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun fremleies til beboere i Lyse Terrasse Boligsameie. Når en seksjon leies ut, må minst én garasjeplass stilles til disposisjon for leietaker.

Seksjonseiere/brukere som ønsker å anskaffe egen ladestasjon for el-/hybridbil må skriftlig søke styret. Seksjonseiere/brukere må selv betale alle kostnader for installasjon, ladning og bruk i sameiets garasjeanlegg og på eiendommen forøvrig. Dette inkluderer montering av kontakter, strømmåler, elektrisk tilkobling, ladeutstyr, forbruk av elektrisitet og eventuelt nødvendige endringer i det elektriske anlegget samt fremføring av elektrisitet og andre kostnader i denne sammenheng, slik at sameiet ikke blir påført kostnader.

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar, dusj og vasker
- Skap, benker og innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater



Lyse Terrasse Boligsameie

- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)
- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke vinduer, veranda-, terrasse- og ytterdører til bolig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på veranda og terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for uønskede insekter og skadedyr. Ved mistanke om uønskede insekter og dyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

Eier av seksjon er også forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, avskjerminger og lignende som seksjonseier har oppført på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonen innretningen tilhører.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Blokkens beboere skal alltid i god tid varsles med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning



Lyse Terrasse Boligsameie

dersom dette ikke følges opp. Ved skader på fellesområdene som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene.

Elektrisk arbeid, arbeid på våtrom og kjøkken skal utføres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov. Seksjonseier står ansvarlig for utført arbeid og skal påse at det blir utstedt garanti/våtroms sertifikat og ferdigattest.

§ 6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 5.

Ved renovering av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkelte seksjonseiers ansvar, jfr. § 2.9.

§ 7. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondets midler kan kun benyttes etter vedtak på årsmøte.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. Registrering av sameiere

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til forretningsfører for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører. Tilsvarende gjelder også for korttidsutleie, dog er utleie kortere enn tre måneder ikke tillatt. Administrasjonsgebyr betales ved all form for leie eller fremleie til sameiet via forretningsfører.

§ 9. Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Begge kjønn skal være representert i styret, og årsmøtet skal tilstrebe lik fordeling mellom kvinner og menn.



Lyse Terrasse Boligsameie

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret i et godkjent forsikrings-selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner i sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjons-eierne.

§ 10. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, men minimum fire ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Et resyme av protokollen legges ut på sameiets hjemmeside.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Lyse Terrasse Boligsameie

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Ved uenighet skal stemmetall for de ulike forslagene framgå. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Behandle vederlag til styret
- Styret fremlegger inneværende års driftsbudsjett til godkjenning av årsmøtet. Driftsbudsjettet omfatter løpende utgifter og inntekter og løpende vedlikehold. Husleien justeres med virkning fra 1. juli og inngår i driftsbudsjettet. Styret forestår normal forretningsdrift i henhold til forslaget i perioden før driftsbudsjettet godkjennes av årsmøtet.
- For å sikre forutsigbarhet og transparens knyttet til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoverslag frem for årsmøtet. Vedlikeholdsplanen revideres årlig.

Lyse Terrasse Boligsameie

- Større vedlikeholdsoppgaver som inngår i vedlikeholdsplanen i det kommende året behandles som egen sak på årsmøtet.

§ 13. Innkalling og møteledelse

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Kommunikasjonen skal kunne skje via post, intern distribusjon eller e-brev i henhold til seksjonseierregisteret. Distribusjon skal foregå på papir med mindre seksjonseier har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: <http://lyseterrasse.no>.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet skal sendes ut i god tid slik at seksjonseierne har minst 21 dager til å innlevere eventuelle forslag.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Alle innkomne forslag skal begrunnes og ha et forslag til vedtak.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

§ 14. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter



Lyse Terrasse Boligsameie

forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak), og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i avstemming om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. I tillegg skal styret utarbeide budsjett som presenteres på ordinært årsmøte.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed, jfr. eierseksjonslovens § 61.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18. Mislighold

Seksjonseiers brudd på forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, og brudd på husordensreglene.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Krav om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 19. Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren eller brukeren er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 20. Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges blant seksjonseierne av det ordinære årsmøtet. Begge kjønn skal være representert i valgkomitéen.

Komitéen velger selv sin leder.

Valgkomitéen skal innen en frist fastsatt av styret oversende sin innstilling til styret. Valgkomitéen skal i god tid skriftlig appellere til seksjonseierne om skriftlige forslag til kandidater til vervene som er på valg. Valgkomitéen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villig til å stille til valg.

De enkelte medlemmer av valgkomitéen skal tjenestegjøre i tre år. Hvert år trer et av medlemmene ut av komitéen. Komitéens tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet der et nytt medlem av komitéen er valgt. Valgkomitéen fremmer forslag på nytt medlem av komitéen for kommende treårsperiode.

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene for Lyse Terrasse Boligsameie fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Lyse Terrasse Boligsameie

Husordensregler for Lyse Terrasse Boligsameie

Lyse Terrasse Boligsameie skal være et attraktivt sted å bo.
Dette omfatter bygningene, utearealet, miljøet og at alle som
bor her medvirker til å styrke trivselen

Revideringer

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 1985

Endret i sameiermøte 19. april 1993

Endret i sameiermøte 22. april 2015

Endret i sameiermøte 5. april 2017

Endret i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Endret i del 2 av årsmøte 16. september 2020



Lyse Terrasse Boligsameie

1. Generelt

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret vil årlig gjennomgå husordensreglene når det kommer nye bestemmelser i lov eller forskrifter og legge dette frem for beslutning på Årsmøtet. Både styret og seksjonseiere kan fremme forslag om endring eller tillegg av husordensreglene på Årsmøtet. Alle endringer eller tillegg skal besluttes av Årsmøtet med simpelt flertall.

Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lyse Terrasse Boligsameie og er underordnet disse.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelse skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet direkte mellom partene.

2. Forsikringer og skader

Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Vaktmester varsles snarest på telefon 911 82 800. Vaktmester og styret vil vurdere skaden og melde denne til Gjensidige. Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på **telefon 915 03 100**. Gjensidige har de nødvendige kontakter som kan bistå i enhver nødsituasjon.

Selv om sameiets forsikring benyttes kan seksjonseier belastes hele eller deler av sameiets egenandel, p.t. kr. 10.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Skal skaden dekkes av beboers egen forsikring, er beboer selv ansvarlig for å melde skaden til eget forsikringsselskap.



Lyse Terrasse Boligsameie

3. Brann, brannvarslings- og slukningsutstyr med mer

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for at utstyret finnes, mens det er beboers ansvar at utstyret kontrolleres og fungerer. I fellesområder (garasjer) er dette styrets ansvar.

Taklukene i hvert trappehus skal ifølge brannforskriftene alltid være lukket. Lukene betjenes av brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester ved vedlikehold og inspeksjon.

I garasjene er det brannslukningsutstyr og egne nødutganger. Alle nødutgangene er forskriftsmessig merket.

Ved utskifting av komfyrer skal komfyrvakt installeres.

4. Vann og avløp

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

For å redusere skadeomfanget ved vannlekkasje skal seksjonens hovedkraner for kaldt og varmt vann stenges ved lengre fravær enn to uker.

Vannrennen på terrassen må holdes fri. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens renne. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden.

Dreneringsslangene fra bunnen av terrasetraueene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned i avløpsrøret.

I seksjoner hvor det er installert egen vannkran på terrassen eller balkongen, er seksjonseier ansvarlig for all bruk og behandling slik at skader ikke oppstår eller er til sjenanse for naboer.

5. Støy og ro

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Beboerne må ikke bruke leilighetene slik at det er til ulempe for andre beboere.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill, annet støyende utstyr eller banking er ikke tillatt på følgende tidspunkter: hverdager før kl.



Lyse Terrasse Boligsameie

08.00 og etter kl. 19.00, lørdager før kl. 09.00 og etter kl. 17.00, søndager og helligdager hele dagen.

Meget støyende arbeid, som for eksempel pigging av baderom eller fjerning av peis eller pipeløp skal kun utføres mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og det skal varsles i forkant om hvilke dager dette skal gjøres. Sameiere som ønsker å gjennomføre omfattende oppussings- eller renoveringsarbeid skal varsle alle sameiere i begge oppgangene i blokken.

Teppebanking kan utføres på stativet ved lekeplassen bak blokkene nr. 23 – 25. Teppebanking på terrassene bør derfor søkes unngått. Tørring av tøy på terrasser og balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Når det grilles på terrassene, kan kun elektrisk- eller gassgrill benyttes. Vis hensyn til naboene. Sigarettørring bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigarettørring på terrasser og balkonger mellom 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg, radio, TV samt høylytt tale i leilighetene og særlig på terrassene og balkongene, kan forstyrre naboene.

6. Dyrehold, mating av fugler/dyr

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje under full kontroll også på terrassene. Lufting skal ikke skje i garasjer eller på lekeplasser. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.

Foring av fugler (dyr) på terrasser og verandaer kan tiltrekke seg mus og rotter og er derfor ikke tillatt på terrasser og balkonger eller på noen del av sameiets område.

7. Håndtering av avfall

Avfallet må pakkes forsvarlig inn i henhold til «Sorteringsguide for kildesortering i Oslo» for å hindre lukt og tilgrising i søppelboden. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Øvrig avfall av ethvert slag skal ikke deponeres i boden da Renovasjonsetaten ikke tar dette med seg ved tømning. Det finnes dertil egnede containere for glass, samt gjenbruk av klær i sameiets umiddelbare nærhet. Forøvrig finnes det gjenbruksstasjon ved Smestad hvor øvrig avfall kan deponeres gratis.



Lyse Terrasse Boligsameie

8. Motorkjøretøyer, parkering og gjesteparkering

Nødvendig vare-, flytte-, byggearbeid- og syketransport, samt kjøring av funksjonshemmede tillates på alle sameiets interne veier. Øvrig ferdsel og parkering på veiene tillates ikke.

Alle beboere har egne nummererte parkeringsplasser. Gjesteparkerings-plassene skal kun benyttes av gjester i inntil 3 døgn. Parkering utover dette må forhåndsavtales med vaktmester.

Håndverkere med biler som er små nok til å få plass i garasjen skal benytte gjesteparkerings-plassene eller seksjonseiers egen plass.

El- og hybridbiler kan kun lades fra godkjente ladestasjoner i garasjen, se vedtektenes § 4.

Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet og farten må holdes lav, maksimalt 15 km/t. Biler skal ikke stå med motoren i gang i garasjen eller på sameiets interne veier.

Styret har anledning til borttauing av feilparkerte kjøretøyer for eiers regning.

9. Heis, heisdør, inngangsdør og garasjeport, lås og adgangssystemer

I de tilfellene heisen stopper og bruker er innesperret, skal heisalarmen benyttes hvis det ikke oppnås kontakt med personer utenfor heisen. I alle andre tilfeller gjelder følgende: Dersom heisen ikke fungerer tilfredsstillende skal vaktmester eventuelt oppgangskoordinator varsles. Vaktmester vil i de aller fleste tilfeller få heisen i gang igjen og han vurderer om heisfirma skal varsles. Er vaktmester ikke tilgjengelig varsles styreleder.

Alle heiser er utstyrt med nøkkel som holder heisdørene åpne mens inn- og utlasting pågår. Skygger man for det elektroniske øyet vil heisen etter en viss tid gå i stå. Heisene er ikke vareheiser og bruker må selv påse at heisene ikke overbelastes. Overbelastede heiser stopper og kan medføre at servicetekniker må rekvireres. Kostnaden for dette belastes beboer.

Alle inngangsdører er forsynt med automatåpning. De fleste kan holdes åpne ved å benytte bryter på motoren over døren. Disse dørene skal ikke holdes åpne ved andre «hjelpemidler».

Garasjeportene har elektronisk åpning og skal ikke holdes åpne ved å dekke til det elektroniske øyet.

Vaktmester har kontroll på alle adgangsrettigheter som styrer inngangsdører og garasjeporter. Det er viktig at vaktmester får umiddelbar beskjed om tapte brikker, fjernkontroller og mobiltelefoner med åpningskoder for garasjene slik at uvedkommende hindres adgang ved sperring av kodene. En god regel er å aldri legge fra seg brikker, fjernkontroller eller mobiltelefon i bilen.



Lyse Terrasse Boligsameie

Nye brikker etc. bestilles hos vaktmester for seksjonseiers regning.

10. Fellesarealer inne

Av hensyn til trappevask, generell adkomst i oppgangene og brannfare er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Rengjøring/støvsuging av seksjonens dørmatte inngår ikke i kontrakt med rengjøringselskapet og er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Fellesarealene som inngangsparti, trappehus, gangområder og garasjer skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke benyttes som oppstillings-, oppbevarings- eller lagerplass.

Barnevogner, rullatorer eller andre hjelpemidler i daglig bruk plasseres i dertil egnet rom/plass nær inngangspartiet. Sykler som er i jevnlig bruk plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres settes i egen bod.

Møbler, hvitevarer eller andre gjenstander kan ikke oppbevares på garasjeplasser eller andre fellesområder.

Alle innendørs fellesarealer er å anse som røkfrie soner.

Felles inngangsdører skal holdes låst.

11. Fellesarealer ute

Beboere plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanlegg for øvrig.

Sameiet disponerer lekeplasser med tilhørende utstyr. Lekeapparatene er godkjente, men mindre barn bør ha følge av voksne. Lekeplassene er beregnet på barn som sogner til sameiet.

Det oppfordres til å benytte søppelkassene.

Grønt-komiteén har i samråd med styret, ansvar for vedlikehold og utskiftning av planter, nyplantinger samt beskjæring og felling av busker og trær. Felling av trær skal forelegges berørte sameiere og godkjennes av styret etter regler gitt av Oslo Kommune.

12. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Vedlikeholdsansvaret er vedtektsfestet i vedtektene § 5. Det er viktig at beboere/seksjonseiere leser dette.



Lyse Terrasse Boligsameie

13. Terrasser, terrassekasser

Kjøleskap eller fryseboks beregnet til innendørs bruk, skal pga. brannfare ikke benyttes på terrassene, balkongene eller uisolerte boder.

Sommerblomster kan plantes over hele terrassekassen. Busker skal plantes én meter fra enden av kassene og stelles slik at grener aldri kan nå delevegger, boder eller henge ut over/utenfor kassene. Planter skal ikke være høyere enn én meter.

14. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører. Melding gjøres på skjema som finnes på sameiets hjemmeside, <http://lyseterrasse.no>, under punktet: eierskifte – utleie. Ved salg eller utleie skal det utarbeides energiattest, se hjemmeside: <https://www.energimerking.no>.

Så snart melding er mottatt vil vaktmester besørge merking av ringetablå ved inngangsdør og i garasje med beboers navn. Tilsvarende gjelder for postkasseskilt. Egenproduserte lapper/skilt skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

Det skal settes navneskilt ved den enkelte seksjons entredør.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres trappeoppgang, ut- og inngangsparti, heis etc. i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, og å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom. Dette gjelder også når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager av leilighet. Jfr. vedtektenes § 2.

15. Oppgangskoordinatorer

Det velges en kontaktperson/oppgangskoordinator i hver oppgang.

Oppgangskoordinatorens hovedoppgave er å være en kontaktperson mellom oppgangen og styret. Styret vil ved behov kalle inn alle oppgangskoordinatorer til informasjonsmøter eller avklaringer av løpende spørsmål som berører de enkelte oppgangene.

Videre skal oppgangskoordinatoren avklare med simpelt flertall eventuell beplantning i inngangspartiet, opphenging av kunst og andre gjenstander på veggene eller i oppgangene. Oppgangskoordinator har også tilgang til nøkkelskap/teknisk rom for tilfelle av en nødsituasjon som en større vannlekkasje e.l.



Lyse Terrasse Boligsameie

16. Vaktmester

Vaktmesters oppgave er å følge opp drift og vedlikehold av vårt anlegg.

Styret er vaktmesters foresatte og styret har jevnlig kontakt med vaktmester angående hva som skal prioriteres og hva som skal gjøres.

Vaktmester er ansatt for å drifte fellesområder inne og ute og har ikke arbeidsoppgaver i den enkelte leilighet. Beboere kan i enkelte tilfeller kontakte vaktmester for hjelp, men dette skal skje utenfor vanlig arbeidstid og skal gjøres opp direkte med vaktmester. Beboerne har ingen krav om at vaktmester skal bistå dem.



Generell informasjon



Tidligere års større vedlikeholds- og oppgraderingstiltak

2019 - 2019	Oppussing av alle oppganger	Fliser, nye gerikter rundt dørene til leilighetene, malt alt treverk, alle leilighetsdørene, alle dører til garasjen og innvendige vinduskarmer i oppgangene.
2019 - 2019	Malt søppelrom, sykkelbod og strømskap	
2019 - 2019	Lagt varmekabler	Inngangene i HL15, HL19, HL21, HL31A, samt til søppelrommet til HL37/39
2018 - 2019	Røromlegging i HL31A, HL31B og HL39	
2018 - 2018	Montert automatiske vannstoppere	Forebyggende tiltak mot vannlekkasjer. Montert automatiske vannstoppere i tilknytning til alle stigeledningene i HL31A, HL31B og HL39.
2016	Skifte av inngangsdører	
2016	Nytt Calling anlegg M/Video	
2016	Nye lysarmaturer oppganger	
2016 - 2016	Skifte og opplegg av ny LED-armatur	Gjennomført i oppgangene med innebygde sensorer som sammen med LED-teknologien reduserer strømforbruket.
2016 - 2016	Maling av trappeoppganger	herunder lakkering av rekkverk.
2015 - 2015	Reparasjon av to garasjetakdekker	
2015 - 2015	Skifte takstein, takrenner og nedløp	Skiftet over inngangspartiene HL 15-21 Samt reparert dør til søppelbod HL 37-39 Skiftet på frittstående garasje til HL 39
2014 - 2015	Betongrehabilitering	
2014 - 2014	Bodtak	
2014 - 2014	Varmekabler	
2014 - 2014	Installert elektriske døråpnere	Støtte fra Oslo Kommune.
2013	Bergvarmepumpe	Skiftet deles av felles varmtvannsanlegg og installert bernvarmepumpe for nr. 23-31, ENØK prosjekt med støtte fra Oslo kommune.
2013	Vinduer og panel på nordsiden	Reparert vinduer og panel på nordsiden av alle blokker.
2013	Rens av luftkanaler	
2013	Asfaltering m/ny kantstein	Asfaltering og legging av kantstein ved nr. 37-39.
2012 - 2012	Lekeplasser	Lekeplass på fellesarealet bak HL 25 har blitt opprustet til fullverdig lekeplass.



2012 - 2012	Vedlikehold av alle gavler	Beising, skifte av råttent panel, justering/skifte av beslag, reparasjon/skifte av vinduer.
2012 - 2012	Sikringer	Oppgradering av felles sikringsskap med tidsmessige sikringer.
2012 - 2012	Asfaltering og kantsten	Asfaltering og legging av kantsten (innkjørsel til garasje til nr 23 - 29 og gangveien foran nr 23 - 29).
2009 - 2010	Rehabilitering garasjer	Betongrehabilitering garasjer
2009 - 2010	Vedlikehold terrasser	Terrasser er belagt med membran som hindrer vanngjennomtrenging. Skilleveggene er belagt med berslag for å hindre mosedannelse.
2008 - 2009	Heiser	Alle heiser i sameiet er skiftet ut.
2007 - 2007	Terrasseboder	Lekkasjer i 30 terrasseboder er utbedret ved at nedløpsrørene mellom etasjene er skiftet.

Praktisk informasjon om Lyse Terrasse Boligsameie

Styret

Styret kan kontaktes på lyseterrasse@styrerrommet.no.

Vibbo

kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du opplysninger om din egen boligseksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret. Sameiets nettside flyttes også til Vibbo.no, kort etter årsmøtet 2021.

Generelt

Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler som hvert år distribueres med innkalling til ordinært årsmøte.

For utfyllende informasjon om drift og vedlikehold, se vedtekter og husordensregler, særlig vedtektens §5 og husordensreglenes §§2, 3, 4, 7 og 9,

Nedenfor er et utvalg av ofte forekommende spørsmål. For en fullstendig oversikt over gjeldende regler og ordninger, se vedtekter og husordensregler.

Forsikring

Seksjonseier må selv ha forsikring som dekker innbo, løsøre og skadedyr.

Skader meldes til styret for vurdering og videre formidling til OBOS, som representerer sameiet overfor forsikringsselskapet.

Ved skader har sameiet en egenandel på NOK 10.000.- Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksrett eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren (Se vedtektenes §4).



Brannsikringsutstyr

Det er seksjonseiers ansvar å montere forskriftsmessig brannsikringsutstyr. Beboer har ansvaret for tilsyn av at utstyret fungerer. Styrets ansvar er beskrevet i årsrapporten.

Ref. forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, se særlig §§ 2-1, 2-4 og 2-5.

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2002-06-26-847>

Ved bytte eller flytting av platetopp/komfyr er det lovkrav til montering av komfyrvakt. Tilsynsmyndighet for våre elektriske anlegg (Hafslund Elsikkerhet) anbefaler alle å montere komfyrvakt.

Elsikkerhet

Seksjonseier plikter å vedlikeholde det elektriske anlegget for sin seksjon (se vedtektenes §4) og har ansvaret for at alt elektrisk utstyr tilknyttet boligen er i god stand.

Seksjonens elektriske anlegg omfatter alt fra og med sikringsskapet for seksjonen. Sikringsskapene står i fellesarealene (i oppgangene), men er ikke en del av fellesarealet. De tilhører den enkelte seksjon og omfattes av seksjonseiers ansvar.

Dersom det oppstår brann i sikringsskap som ikke er oppgradert til dagens forskriftsmessige standard kan seksjonseier risikere både avkortning i egen forsikringsdekning og regresskrav fra sameiet for eventuell avkortning i sameiets forsikringsdekning. Styret anbefaler sterkt seksjonseier forsikrer seg om at eget sikringsskap er forskriftsmessig og oppgraderer eventuelle mangler.

Vaktmestertjenester

Henvendelser til vaktmester skal normalt skje gjennom oppgangsansvarlig, eller styret.

Oppgaver utover vaktmesters driftsinstruks belastes bestiller. Ved eventuelle bestillinger som måtte gå utenom styret, faktureres bestiller direkte. Bestiller kan søke styret om refusjon dersom det gjelder tiltak som skulle vært belastet felleskostnadene i sameiet. Hvis refusjonskravet er godkjent før faktura er sendt fra VaktmesterCompagniet, vil den stiles direkte til sameiet.

Meldinger om skader og driftsproblemer regnes aldri som bestilling, men som varsel til vaktmester som i henhold til driftsinstruks selv må vurdere videre håndtering av den innmeldte saken.

Tilgang; nøkler mv

Systemnøkkel gir adgang til egen leilighet og søppelrom, sykkelrom mv. som betjener den seksjonen.

Seksjonseier har plikt til å melde tap av systemnøkkel eller nøkkelbrikke og kan bestille ekstra kopier.

Både melding om tap og bestilling av ekstra systemnøkler skal skje skriftlig til styreleder på e-post lyseterrasse@styrommet.no



Bestillingen skal angi seksjon, nøkkelnummer, antall nøkler og seksjonseiers navn og adresse. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier. Utlevering av nøkler skjer til seksjonseier, mot kvittering.

Melding om tap og bestilling av nøkkelbrikke stiles til vaktmester på e-post:
john@vaktmestercompagniet.no

Hver dørbrikke er unik og nummerert. Nye brikker registreres og leveres ut til seksjonseier mot en nøkkelavgift på NOK 300.- per stykk, som faktureres fra OBOS.

Det er viktig at seksjonseier selv holder orden på hvem som disponerer systemnøkler og nøkkelbrikker. Tap skal meldes uten unødige opphold. Ved tap av nøkkelbrikker er det viktig å oppgi riktig ID-nummer for å få deaktivert brikken.

Garasjeportene åpnes med fjernstyrer eller mobiltelefon. Ny fjernstyrer og endring av innlagt telefonnummer bestilles hos vaktmester på e-post:
john@vaktmestercompagniet.no

Levering skjer fra portleverandør, som fakturerer seksjonseier direkte.

Skilt

Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres til vaktmester på e-post:
john@vaktmestercompagniet.no

Renhold

Kommentarer til renhold og matteleveranser meldes til oppgangskoordinator for felles oppfølging per oppgang til styret.

Dørmatte utenfor den enkelte leilighet er beboers eiendom og ansvar

Internett og TV

Ved feil: *Undersøk først om problemet skyldes eget utstyr, som feil i strømforsyning, kabler mellom utstyr, eller mellom utstyr og veggkontakt. På HomeNets hjemmeside kan du få informasjon om feilretting: <https://www.homenet.no/kundeservice>*

Feil på internettleveransen kan meldes til HomeNets kundesenter mandag til fredag 08-21:00 på tlf 389 90 100. Chat på [homenet.no](https://www.homenet.no) er også tilgjengelig lørdag og søndag 10.00-15:00.

Feil på TV-leveransen kan meldes til RiksTVs kundesenter på tlf 210 10 210. Hvis du ringer med det mobilnummeret som er registrert på abonnementet ditt, blir du umiddelbart bli plassert i prioritert kø på kundesenteret.

Elbillader

Seksjonseier må selv dekke alle kostnader til installasjon, lading og bruk. Montering av elbillader skal avtales med styret, i henhold til en standardisert avtale som innebærer krav til valg av ladestasjon for tilkobling til fellesanlegget.



Henvendelser om elbillader gjøres til styret ved styremedlem Odd Fagerjord på lyseterrasse@styrerrommet.no eller odd@fagerjord.no

Det har i løpet av 2020 kommet nye regler om boligselskapers håndtering av elbilladere og fordeling av kostnader. Sameiets vedtekter på området tilfredsstiller regelverket og videreføres uendret.

Parkering

Tilbud og behov om leie av parkeringsplass kan annonseres på våre nettsider <http://lyseterrasse.no/>

Alle seksjoner har minst en parkeringsplass i garasjeanlegg. Det er ikke anledning til for andre enn seksjonseiere å ha bruksrett til parkeringsplasser i sameiet.

Gjesteparkeringsplassene er fellesanlegg til glede og nytte for alle beboere og deres gjester. Seksjonseiere/beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser til egenparkering.

Endringer av bygning og tekniske anlegg

Fasade

Seksjonseier må innhente skriftlig samtykke fra styret for å endre utvendige fasader (vedtektenes §2, 7.1.)

Forutsatt bygningsmyndighetenes tillatelse kan fasaden på både terrasse- og balkongside endres med nye vinduer og dør/skyvedør til gulvnivå (vedtektenes §2, 8. 1). Arbeidene skal allikevel meldes til styret før oppstart og styret skal informeres om hvem som er ansvarlig utførende. Seksjonseier må påse at utførelsen er i overensstemmelse med anlegget for øvrig mhp materialer, farger etc.

Det gjøres særlig oppmerksom på at tettemembran i terrasse/balkong lett kan skades ved utskiftingen. Seksjonseier bør gjøre utførende særlig oppmerksom på dette, både for å unngå problemet og for utbedring og oppgjør ved eventuelle skader.

Den enkelte seksjonseier og senere eiere får alt vedlikeholdsansvar og økonomisk risiko for egenetablert fasade (vedtektenes §2, 8.1). Ved omsetning av seksjonen skal kjøper opplyses om forholdet.

Bærende konstruksjoner

Innvendige arbeider i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndighetene og sameiets styre. Slike arbeider må ikke starte før det foreligger skriftlig bekreftede godkjenninger. (Vedtektenes §2, 9.1)

Tekniske anlegg

Endringer av eksisterende rørsystem eller nye tilkoblinger til felles tekniske anlegg, som stigeledninger, avløpsledninger må ikke utføres før det foreligger skriftlig godkjenning fra styret (vedtektenes §2, 11.1). Seksjonseier er selv ansvarlig for å avklare om det kreves offentlige godkjenninger i tillegg til styrets.



Sameiet ved rørlegger utpekt av styret skal befare og godkjenne alle rørarbeider etter at rørarbeidene er ferdigstilt og mens de fortsatt er fullt tilgjengelige for inspeksjon, før eventuell innbygging/lukking.

Se også vedtektenes §2 12.I om utstyr tilkoblet vann i rom uten sluk.

Salg og utleie

Salg og utleie meldes til sameiets forvalter OBOS, på obos@obos.no
Ved bruk av megler er det normalt denne som melder endringene.

Ved salg eller utleie av bolig skal det utarbeides en energiattest. Det kan gjøres på www.energimerking.no

Beredskap

Ulykker meldes omgående til nødtelefon

Brann **110**
Politi **112**
Ambulanse **113**

Uansett hvilket av disse tre numrene du ringer, får du hjelp fra rett nødetat.

Skade som krever umiddelbar oppfølging kan meldes til Gjensidige på telefon **915 013 100**

Ved akutte driftsproblemer kan vaktmester kontaktes med SMS til **911 82 800**, som er vår alarmtelefon utenfor ordinær arbeidstid.

Styret, mars 2021