



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 955 981	9 835 271
Sum inntekter		11 955 981	9 835 271
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 658	
Annen driftskostnad		14 696 167	14 645 752
Sum kostnader		15 085 125	14 988 052
Driftsresultat		-3 129 144	-5 152 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279 072	266 436
Sum finansinntekter		279 072	266 436
Annen finanskostnad		15 770	
Sum finanskostnader		15 770	0
Netto finans		263 302	266 436
Resultat før skattekostnad		-2 865 842	-4 886 346
Årsresultat		-2 865 842	-4 886 346
Totalresultat		-2 865 842	-4 886 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 865 842	-4 886 346
Sum overføringer og disponeringer		-2 865 842	-4 886 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		400 000	400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		162 452	139 975
Sum varige driftsmidler		562 452	539 975
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		562 452	539 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 721	34 128
Andre fordringer		59 390	22 442
Sum fordringer		92 110	56 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 656 666	7 980 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 656 666	7 980 711
Sum omløpsmidler		4 748 776	8 037 281
SUM EIENDELER		5 311 228	8 577 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 899 542	6 765 385
Sum opptjent egenkapital		3 899 542	6 765 385
Sum egenkapital		3 899 542	6 765 385
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		924 549	1 347 839
Annen kortsiktig gjeld		487 137	464 032
Sum kortsiktig gjeld		1 411 686	1 811 871
Sum gjeld		1 411 686	1 811 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 311 228	8 577 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517107

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 955 981	9 835 271
Sum inntekter		11 955 981	9 835 271
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 658	
Annen driftskostnad		14 696 167	14 645 752
Sum kostnader		15 085 125	14 988 052
Driftsresultat		-3 129 144	-5 152 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279 072	266 436
Sum finansinntekter		279 072	266 436
Annen finanskostnad		15 770	
Sum finanskostnader		15 770	0
Netto finans		263 302	266 436
Resultat før skattekostnad		-2 865 842	-4 886 346
Årsresultat		-2 865 842	-4 886 346
Totalresultat		-2 865 842	-4 886 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 865 842	-4 886 346
Sum overføringer og disponeringer		-2 865 842	-4 886 346



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		400 000	400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		162 452	139 975
Sum varige driftsmidler		562 452	539 975
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		562 452	539 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 721	34 128
Andre fordringer		59 390	22 442
Sum fordringer		92 110	56 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 656 666	7 980 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 656 666	7 980 711
Sum omløpsmidler		4 748 776	8 037 281
SUM EIENDELER		5 311 228	8 577 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 899 542	6 765 385
Sum opptjent egenkapital	3 899 542	6 765 385
Sum egenkapital	3 899 542	6 765 385
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	924 549	1 347 839
Annen kortsiktig gjeld	487 137	464 032
Sum kortsiktig gjeld	1 411 686	1 811 871
Sum gjeld	1 411 686	1 811 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 311 228	8 577 255



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1217

Lyse Terrasse Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:30, Lilleaker skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne saker - Etablering av grunnvarmepumper ved utskifting av vv-beredere
8. Innkomne saker - Direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading
9. Innkomne saker - Internett og TV
10. Innkomne saker - oppdatering ENØK-tiltak solcellepaneler
11. Innkomne saker - Informasjon ved arbeider i seksjoner
12. Innkomne saker - Fordeling av ansvar i styret
13. Innkomne saker - Kontaktinfo til ny vaktmester
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder er Jørgen Borge fra Dalan advokater foreslått.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sameiets forvalter; Bjørn Amble fra OBOS Eiendomsforvaltning, foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble ble valgt til å føre protokollen. Protokollvitner blir valgt i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås av valgkomiteen satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000.



Sak 7

Innkommne saker - Etablering av grunnvarmepumper ved utskifting av vv-beredere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmtvannsberederne i i HL 15, 17, 19 og 21 er gamle, har ofte feil som krever mye oppfølging og vedlikehold og de er lite energioekonomiske. Styret budsjetterer med å bytte ut til nye smart-beredere i 2024. OBOS Prosjekt har vurdert etablering av beredere med små, lokale grunnvarmepumper. Det viser seg at det er lønnsomt å investere små grunnvarmepumper; en til hvert berederrom, i forbindelse med utskifting av berederne.

Til varmepumpene er det behov for små tekniske rom, som det er plass til rett over tekniske rom for varmtvannsberedere i de aktuelle oppgangene. Det aktuelle arealet er i dag en lite benyttet del av inngangspartiet og det er ikke behov for å dekke til/avdele områder hvor det er etablert vindu i fasaden.- Styret vil allikevel ha årsmøtets tilslutning for å dele av nødvendig fellesareal til nye tekniske rom for grunnvarmepumper.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å etablere små grunnvarmepumper for hver oppgang i forbindelse med utskifting av varmtvannsberedere i HL 15, 17, 19 og 21.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok å etablere små grunnvarmepumper i forbindelse med utskifting av varmtvannsberedere i HL 15, 17, 19 og 21. Løsningen innebærer å etablere nye tekniske rom i inngangspartiene, rett over etablerte tekniske rom til varmtvannsberederne,.

Sak 8

Innkommne saker - Direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet har etterspurt løsning for direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading. Styret har forventet det i påvente av at DEFA skulle levere timeavlest forbruk, ettersom formålet med individuell avlesing er å fakturere etter faktisk timeforbruk og ikke sameiets gjennomsnittssatser.

DEFA har lenge informert om at de 'snart' har en løsning klar, nå sist kanskje i 1. kvartal 2024 og helt sikkert i 2. kvartal. Det er ikke kommet bekreftelse på at løsningen er klar. I mellomtiden har Movel også kommet med et tilbud om en tredje-parts løsning, som innebærer at sameiet knytter garasje-abonnementer med dem, med en spot-prisavtale og at de fakturerer direkte til elbil-ladeeiere etter faktisk timeforbruk/-pris mot et gebyr på NOK 39.- per mnd og et påslag på strømbørs-pris for å dekke selvkost for Movel. De skal også ha timeregistrert forbruk klart om kort tid. Det vil ha betydning for prising av tjenesten.



Kurser sameiet måtte ha på samme strømmåler blir fakturert sameiet etter tilsvarende prinsipp som elbil-ladeiere, men med et gebyr per mnd.

Avtalen inngås med 6mnd bindingstid og løpende oppsigelse fra 1. månedsskifte etter skriftlig bekreftet oppsigelse (på e-post/min side).

Styrets innstilling

Styret anbefaler å etablere enten DEFA eller Movels løsningen for å ivaretar ønskene om direktefakturering etter faktisk priset forbruk, så snart en av leverandørene tilbyr timeregistrert forbruk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Movel eller DEFA om direkte fakturering av elbil-ladestrøm, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

Sak 9

Innkomne saker - Internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Omlegging til internett over fiberkabel fra HomeNet/ nå Clobal Connect i kombinasjon med TV-pakke fra RiksTV for fire år siden var problematisk og styret får fortsatt klager både per telefon og e-post, særlig på sistnevnte, med oppfordring om å si opp avtalen.

Det er også fremmet forslag til bedre håndtering av tjenesten, både med hensyn på forbedringer hos RiksTV og forslag om at et styret utpeker et styremedlem med særlig ansvar for å informere og bistå brukerne om endringer og funksjonalitet.

Styret ser innspill om forbedring av tjenesteleverandørens oppfølging av leveransen som konstruktiv, men viser til at det ble gjort et omfattende arbeid for å få en vel fungerende leveranse etter etableringen. Styret ser det som lite hensiktsmessig å igjen bruke mye tid på dette nå, et knapt år før kontraktsperioden går ut.

Styret har heller ingen intern kompetanse som kan tilbys for bruker-bistand for tjenestene. Dersom noen beboere kan være hjelpelige som 'superbrukere', vil det være et kjærkomment bidrag til fellesskapet.

Styret ønsker å iverksette en tilbudskonkurranse høsten 2024, for levering av bredbåndstilknytning over (installert) fiberkabel, med fleksibilitet for individuell oppgradering av hastighet til 1Mg, som vi har i dag, og valg av TV-løsning. Tilbudet skal gjelde for oppstart 01.02.2025, som er sluttdatoen for kontraktsfestet leveranse fra GlobalConnect/RiksTV.

Styret ønsker å si opp avtalen med GlobalConnect/Riks-TV senest i løpet av november 2024, for terminering av kontrakten ved første anledning fra binding, som er 01.02.2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår for årsmøtet å slutte seg til at styret iverksetter en tilbudskonkurranse for bredbåndstilknytning over (installert) fiberkabel og med fleksibilitet for individuell oppgradering av hastighet til 1Mg, som vi har i dag, og valg av TV-løsning. Tilbudet skal gjelde for oppstart 01.02.2025, som er sluttdatoen for kontraktsfestet leveranse fra GlobalConnect/RiksTV.



Styret foreslår for årsmøtet å slutte seg til at styret i tråd med ovenstående, sier opp avtalen med GlobalConnect/Riks-TV senest i løpet av november 2024, for terminering av kontrakten ved første anledning fra bindingstidens slutt, som er 01.02.2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet sluttet seg til at styret sier opp dagens avtale med GlobalConnect/RiksTV fra og med utløp av dagens avtale, som innebærer at oppsigelsen får virkning fra og med 01.02.2025. Årsmøtet gav også sin tilslutning til at styret inngår ny avtale om bredbåndstilknytning over fiberkabel med muligheter for individuell oppgradering av hastighet og valg av TV-løsning.

Sak 10

innkomne saker - oppdatering ENØK-tiltak solcellepaneler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har valgt å ikke prioritere solceller i budsjettforslag 2024.

Siden forrige årsmøte er det vedtatt et regelverk for fordeling av strøm mellom bygninger på samme eiendom uten å betale nettleie, som aktualiserer etablering av solceller.

På siste årsmøtet var det motforestillinger mot solceller som kan ta utsikt fra naboblokker i sameiet. For en begrenset etablering på de bakerste/øverste blokkene; HL 23, 25, 27 og 39 er ikke det et internt problem. Etablering på tak til 23, 25 og 27 kan ta utsikt fra Montessori skolen og en boligblokk. Etablering på taket til 39 kan ta utsikt fra et par nabo-eneboliger.

Problemet med solcelle-etablering nå er i det vesentlige av teknisk/økonomisk karakter.

Med dagens installasjonskostnader, rentenivå og strømpriser er det i beste fall svak lønnsomhet i etablering av solceller. NVE opplyser at normal etableringskost per 2023 lå på ca 68 øre PW ('Peak Watt'). Med dagens strømstøtte på 90% av pris over 70 øre PW vil den grensen i liten grad bli overskredet og da i vintersesongen med lavere energiproduksjon fra solcelleanleggene. Med disse parameterne vil tiltaket gi for dårlig avkastning uten vesentlig investeringsstøtte.

Oslo kommune gir støtte til etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier på inntil MNOK 1, begrenset til 30% av etableringskostnadene og NOK 2.000.- per kwp (maks kapasitet; 'kilowatt-peak') installert. NVE prognostiserer at etableringskost per kwh vil synke til ca 40 øre per 2030, men da også med lavere forventet strømpris. Vi må derfor forvente at fremtidig strømprisreduksjoner 'spiser opp' installasjonsstøtten i en 25 års investeringskalkyle, som er standard kalkyleperiode.

Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak i borettslag og sameier, med en maksimal støttesum på 10 millioner kroner. Å installere solceller på tak, bytte vinduer og dører eller etterisolere tak og vegger er eksempler på energiforbedrende tiltak. Dette er kostbare tiltak og støtte på 30% av kostandene vil for mange sameier og borettslag utgjøre forskjellen på om det er økonomisk mulig å gjennomføre tiltakene eller ikke. Søkerne konkurrerer om tilskudd, basert på hvor kostnadseffektive energitiltak man søker støtte til (se også klimatilskudd.no).

Kommende implementering av vedtatte EU-krav til ENØK vil forventningsvis innebære at sameiet må oppgraderes en energiklasse, fra laveste til nest laveste vurdering. Det er ikke ønskelig å gjøre tiltak som bringer oss opp en energiklasse før regelverket implementeres, som vil utløse krav om ytterligere en energiklasse



forbedring. Selv om det kan være ønskelig fra sameiets side å forbedre anlegget utover offentlige pålegg, er det en klar fordel å opprettholde frihetsgrader og fleksibilitet i forhold til offentlige pålegg og derfor holde igjen tiltak til de kan brukes til å møte de kravene som er under klargjøring.

Styret konkluderte med å fremme sak for årsmøtet om å avvente videre arbeid med eventuell etablering av solcellepaneler inntil videre og til enten implementeringen av EU-relaterte krav om ENØK i eksisterende bygningsmasse aktualiserer det, eller det skjer vesentlige endringer i investeringskalkyle-parametrene, som investeringskost; installasjonspriser eller støtteordninger, renter/avkastningskrav, eller strømpriser/strømstøtte. Tiltaket må også vurderes mot alternative støtteberettigede tiltak, som til eksempel utskifting av vinduer.

Når EUs regelverk er implementert i Norge kan det være aktuelt å vurdere solceller på nytt, i lys både av kravene, hvordan sameiet kan møte dem og hva som da måtte foreligge av støtteordninger. I den forbindelse må sameiet også vurdere teknisk påkjenning på taktekingen. Taket vil fortsatt måtte kunne regnes som nylig omtekket og det er aktuelt å montere stativer for solceller rett på tekingen. Vår konsulent for taktekingen, Olaf Olsen, SEAL AS, frarådet etablering av solceller fra et drift- og vedlikeholdssynspunkt og pekte på at slike anlegg skaper skygge og vindforhold som gjør at mer løv etc. blir liggende fuktig på taket, som enten krever betydelig innsats for å holde taket rent, eller svekker levetiden for taktekingen. Styret har ikke sett det som relevant å ettergå informasjonen nærmere, eller vurdere den mot solcelle-tilbydere som hevder slik montering er uproblematisk, men avventer det til tiltaket aktualiseres av samfunnsutviklingen med hensyn på regelverk og priser.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet tar saken til orientering og slutter seg til at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok saken til orientering og konkluderte med at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.

Sak 11

Innkømne saker - Informasjon ved arbeider i seksjoner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Bygningsmassen i sameiet er snart 40 år gammelt. Det må dermed forventes en økning av renovering av leiligheter i årene fremover, i takt med ønske hos gamle og nye eiere om å pusse opp boligen. Et helt legitimt og forståelig ønske.

Siden begynnelsen av januar d.å. har det pågått renovasjonsarbeider i to leiligheter i vår oppgang, og for tiden er nå tre leiligheter under oppussing/renovering. Oppgangens personheis blir brukt til å frakte nedrevne gipsplater, dører, gulvbelegg, murstein, fliser, osv. ned til garasjen, før avfallet blir lagt i gule sekker som er blitt plassert langs husveggen utenfor. Det tar gjerne langt mer enn 1 uke før sekkene blir avhentet. Under denne prosessen er heis og trapper/oppgang ikke blitt beskyttet for støv og skitt som følger med. Gulvteppene i oppgangene og heisen er ikke blitt fjernet eller beskyttet, og vegger, gulv og tak har vært helt nedstøvet og tilgriset. Forholdene er fortsatt til betydelig sjenanse for beboerne.



I følge §5 i vedtektene kan styret kreve av eierne at de betaler for nødvendig rengjøring. Det bør derfor være styrets ansvar og ikke oppgangsrepresentantens, å påse at slik informasjon blir gitt til rette vedkommende før renovasjonsarbeidet påbegynner. Som nabo ønsker man dessuten å ha et hyggelig forhold til sine naboer når renoveringsarbeidet en gang er over, og man kvier seg for å «gjøre noen sak» av det.

Styrets innstilling

Eiere og beboere er pliktige til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. De angir sameiets krav til informasjon ved igangsetting av arbeider.

Det er ikke praktisk håndterbart for styret å ivareta et pålegg fra årsmøtet om om å overta ansvaret for at seksjonseiere har ivaretatt sine forpliktelser til å sette seg inn i sameiets regelverk.

Styrets muligheter til å vite om arbeider før de er påbegynt, er begrenset til informasjon fra tiltakshaveren selv. Når styret får informasjon om arbeider, gjøres tiltakshaver oppmerksom på informasjonen som ligger på Vibbo og kravet om å sette seg inn i vedtekter og husordensregler.

Når arbeider er i gang kan oppgangsansvarlig, eller beboere, gjøre styret oppmerksom på arbeidene. Styret og vaktmester gjør sitt beste for å følge opp at bestemmelsene respekteres når vi er kjent med pågående arbeider.

Styret vil vurdere å gjøre mer omfattende bruk av krav om dekning av renhold ved seksjonseiernes vedlikeholds- og endringsarbeider.

Forslag til vedtak 1

Styret pålegges å sørge for - før arbeidet påbegynnes - at behørig informasjon gis til eiere/beboere av leiligheter som skal renoveres, om vedtektenes og husordensreglenes bestemmelser som angår slikt arbeid, og følge opp at bestemmelsene respekteres. Det bør kvitteres skriftlig for mottakelse av informasjonen

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ønsker at styret gjør mer omfattende bruk av adgangen til å pålegge seksjonseierne dekning av renholdskostnader i forbindelse med vedlikeholds- og ombyggingsarbeider i egen leilighet

Sak 12

Innkommne saker- Fordeling av ansvar i styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har erfaring fra andre boligsameieselskaper at det for hvert enkelt styremedlem er tildelt et ansvarsområde som opplyses til beboere. Det vil da være lettere for beboere å kontakte ansvarlig styremedlem om tiltak som må ses på. Samtidig må det også klargjøres om man skal kommunisere ved å sende meldinger gjennom Vibbo plattformen eller direkte til e-post til det enkelte styremedlem. Vi har erfart at meldinger sendt gjennom Vibbo ikke blir lest, og at vi må purre gjennom e-post direkte til noen i styret.

Styrets innstilling

Styret har gått gjennom arbeidsfordelingen med henblikk på hvilke oppgaver som bør informeres om er særskilt fordelt og legger det ut på Vibbo.

Det gjelder for:



- HMS
- Kontrakt om elbil-ladere
- Bestilling av adgangsbrikker
- Bestilling av systemnøkkel
- Bestilling av garasjetilgang
- Styrets kontaktperson for grøntkomiteén
- Styrets ansvarlige for forsikrings-skadesaker
- Kontakt til vaktmester, i tillegg til oppgangsansvarlige

Informasjonen er gjennomgått og kontrollert etter innspillet.

Styret har etablert en intern arbeidsfordeling for styrets arbeid, utover det som er informert på Vibbo. Oppgavefordelingen kan variere med styrets arbeidsbelastning, som til eksempel ved prosjekter, eller for hensyn til den enkeltes varierende belastninger utenom styrearbeidet. Styret står kollektivt ansvarlig for styrets agering og det er ikke formålstjenlig å informere om løpende arbeidsfordeling utad.

Kontaktdata til styret er oppgitt på Vibbo/Kontakter. Styret er enig med forslagsstiller at det er mest formålstjenlig om beboere og seksjonseiere henvender seg til styret gjennom en kanal, i stedet for dagens ordning som sidestiller styre-eposten og meldinger på Vibbo.

Vibbo har en bedre løsning for å følge opp og kvittere ut henvendelser. Styret ønsker derfor at den benyttes om eneste kanal for henvendelser til styret, utenom oppgangsansvarlige og utomhuskomiteen.

For dem som ønsker å levere henvendelser på papir anbefaler styret at det fortsatt er tilgang til å bruke styrets postkasser i sameiet (i garasjeanleggene; ved inngang til 23, ved siden av døren til vaktmesterkontoret og i søppelrom til 37/39).

Styret foreslår det for årsmøtet og at verken styrets eller styremedlemmenes e-poster skal brukes for henvendelse til styret.

Styret foreslår at årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger og anbefaler å stemme for forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Styret setter opp en oversikt over ansvarsområder for det enkelte medlem av styret og med tilhørende e-post (eller Vibbo) og telefonnummer.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet så seg fornøyd med informasjon om kontakt til styret og styremedlemmers oppfølgingsansvar for ulike temaer/saker, som det er presentert på Vibbo.

Sak 13

Innkommne saker - Kontaktinfo til ny vaktmester

Forslag fremmet av:

Stephanie Moer og Hans E. Aanonsen, HL 29B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Innsendt saksfremstilling:

Kontaktopplysning til ny Vaktmester Saksfremstilling: Det er kun oppgitt e-post adresse til ny vaktmester fra 1. mars 2024, Preben Haugen. Ved behov for rask hjelp bør også mobiltelefonnummer være tilgjengelig. Vi opplevde å bli innelåst i leiligheten en gang i 2023 da en feil som oppsto i låskassen gjorde det umulig åpne døren. Ved telefon til Vaktmester fikk han da raskt kontakt med en låsesmed som kunne borre opp låskassen i ytterdøren og skifte sylindere slik at vi kunne komme ut. En e-post kan bli liggende uten å bli åpnet når det er behov for rask assistanse. Forslag til vedtak:

Styrets innstilling

Styret ønsker en effektiv driftstjeneste, med fokus på god planlegging. Driftstjenesten skal ikke dekke beredskapstjenester. Sameiets beredskapsløsninger er opplyst om på Vibbo/Temaer/HMS

Det er ikke ønskelig at beboere og seksjonseiere ringer driftsansvarlige. Forrige driftsansvarlige understreket at han 'jobber med begge hendene' og derfor var lite tilgjengelig på telefon. Tidligere anbefalte vi å bruke SMS, eller e-post. Det er liten grunn til å ha mer enn én kontaktadresse til driften, som er e-post.

Vaktmesterselskapets telefonnummer er offentlig tilgjengelig, blant annet på tjenester som 1881 og gule sider. Selv om nummeret er offentlig tilgjengelig, er det lite formålstjenlig å oppgi nummeret på sameiets intranett med informasjon om at det ikke skal benyttes.

Det er for lengst innarbeidet en ordning med oppgangsansvarlige som kontaktpunkt. De har en særlig oppgave med å følge opp hendelser mv i sameiet og er naturlig å fra tid til annen holde en dialog med driftsansvarlig om ulike saker. De har derfor telefonnummeret til vaktmester. Det er ikke ønskelig at hver enkelt beboer/sameier tiltar seg en tilsvarende rolle.

Styret anbefaler å stemme 'Mot' forslaget.

Forslag til vedtak

Kontaktopplysning til vaktmester skal omfatte både e-post og telefonnummer.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagel Bjordal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Istad
- Tom Edward Mortlock Breirem

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Anne Grethe Garaas

Valg av 1 valgkomite Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jostein Mykletun

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2024 -.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Tom Breirem	Hoffsj Løvenskioldsv 19
Styremedlem	Knut Francke	Hoffsj Løvenskioldsv 27B
Styremedlem	Reza Shishegar	Hoffsj Løvenskioldsv 37
Styremedlem	Bjørn Erik Thilert	Hoffsjef Løvenskiolds V25A
Varamedlem	Astrid Nustad	Hoffsj Løvenskioldsv 29A
Varamedlem	Søren Pedersen	Hoffsj Løvenskioldsv 27A
Varamedlem	Thea Kristine Sørbrøden	Hoffsj Løvenskioldsv 21

Valgkomiteen

Toril Jørgensen	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Cathrine Janicke	Hoffsj Løvenskioldsv 25B
Søren Pedersen	Hoffsj Løvenskioldsv 27A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

28 591

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har hatt 12 møter 2023 og 4 møter i 2024 før årsmøtet.

Styret har brukt mye tid på oppfølging av vaktmestertjenester og innføring av vaktmesters sakshåndteringssystem, samt forhandlinger med leverandør av vaktmestertjenester om ny kontrakt. Forhandlingene endte til slutt med bytte av tjenesteleverandør.

Dernest har vi hatt oppfølging av avsluttende arbeider på rør og ventiler. Leverandøren har vært gjennom en turbulent periode med en ('ny') daglig leder som nå er byttet ut med en intern kandidat. Det har vært store personellutskiftninger i selskapet. I 2023 kom en del medarbeidere tilbake og det ser nå ut som selskapet fungerer godt.

Vi har samarbeidet med FutureHome om testing av et system for styring av varmtvannsberederne for å utnytte prisvariasjonen. Systemet er i bruk på nr 39, men selskapet har (midlertidig) stoppet utvikling av produktet. Vi ser i stedet på etablering av grunnvannspumper for innsparing av energi til varmt vann.

Det viste seg at vaktmester ikke satt i drift en innkjøpt robot-klipper og heller ikke fikk på plass strømtilførsel med videre for den tredje. Begge deler ble ordnet direkte med leverandørene. Vi har nå alle tre klippere ferdig levert og det er klargjort for at de tas i bruk fra og med våren 2024.

DEFA har hatt problemer med leveranse av elbil-ladere tilpasset infrastrukturen vår, etter en konkurs hos en av sine underleverandører. De har endelig kommet opp med en ny løsning, som informert om på Vibbo i 1. kvartal 2024.

Større vedlikeholdsprosjekter

I 2023 var det største prosjektet å ferdigstille taktekingen og tekke om garasjetak. Det viste seg også å tilsi en betydelig vedlikeholdsoppgave på tre-gjerder, som gjorde at styret i stedet valgte å bytte dem til nye metallgjerder. Videre har vi hatt en utomhus-jobb, blant annet med opprydding i skogkanten, fjerning av eksisterende busker erstattet av en ny hekk, utskifting av lysmaster til lav LED-belysning og håndtering av overvanns-skader øverst i plenbelagt skråning. Videre håndtering av overvannet nedover skråningen vurderes i 2024.

Vaktmesterleiligheten er pusset opp og er klar for utleie.

Endring i avtaler

Vaktmestertjenestene er fra 01-mars 2024 levert av Oslosamarbeidet AS. Det er et nystartet selskap som har levert håndverker-tjenester i 2023 og har oss som første vaktmesterkunde, utover noe tjenesteleveranser som underleverandør av blant annet måketjenester til andre vaktmesterselskaper. Daglig leder i Oslosamarbeidet, Preben Haugen har tidligere vært leder av Bygårdsservice AS, som et av de større vaktmesterselskapene i Oslo, i en periode da det var et datterselskap av konsernet Solibo.

Styret har fra 2024 også valgt å sette ut sommer-ute-tjenestene til anleggsgartner Green Garden, som vi fikk anbefalt av Skajem planteskole; Hageland og har brukt til utomhus-tiltak i 2023. Styret opplever at grøntanlegget ikke forfalt en del over tid og ønsker at driften forestår vedlikeholdsmessig oppgradering for å få anlegget opp på et vedlikeholdsmessig god nivå.



Sameiet har særskilte avtaler om kontroll av tekniske anlegg; elektro, rør og brannteknisk utstyr, samt egne leverandører på vedlikehold av porter.

Uforutsette hendelser

Vi har hatt mange vannskader gjennom 2023, som følge av feil i taktekkingsprosjektet. Vi har også opplevd et par lekkasjer gjennom ventilasjonskanalene og har montert ekstra ventilhetter på de aktuelle stedene.

Styret er ikke fornøyd med Gjensidiges saksbehandling og har startet en tilbudskonkurranse for ny forsikringsgiver.

Omtekking av garasjetak dro med seg utskifting av gjerder, som ikke var planlagt

Vi har hatt noe tekniske problemer, særlig på varmtvannssiden, delvis knyttet til varmtvannsberedere, men også annet. Sakene er løst fortløpende, men enkelte ikke før i første kvartal 2024.

Kontraktforhandlinger med Vaktmestercompagniet utviklet seg overraskende mot slutten av året. Styret hadde en forventning om at det kunne bli en aktuell problemstilling å si opp den løpende kontrakten i løpet av første halvår 2024, men kontraktsparten Vaktmestercompagniet valgte i stedet å si opp rett før jul 2023. Skifte av vaktmester ble hektisk. Styret håper overgangen viser seg tilstrekkelig godt forberedt, men enkelte utsettelse og forsinkelser av ulike slag har oppstått i forbindelse med avslutningen av oppdraget.

Dugnad

Det ble avholdt en vellykket vårdugnad i 2023, med godt oppmøte og som alltid godt arrangert og gjennomført av grøntkomiteén.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Utfakturerte og innbetalte felleskostnader er i henhold til budsjett.

Utfakturerte lade-inntekter er noe over budsjett, men dette er et tilnærmet 0-sum spill og reflekterer bare at det er fakturert mer for forbrukt strøm til lading enn budsjettet og at vi derfor har tilnærmet like mye høyere kostnader til strøm og utfakturering som vi har i merinntekter.

Av budsjetterte 'andre inntekter' på MNOK 2 015 er det ført NOK 1 804 800,- på andre inntekter, som i det vesentlige er mottatt ENØK-støtte for tak-prosjektet og 230 753,- på 'inntekter antenne-anlegg' som gjelder leieinntekter fra vaktmesterleilighet; i alt NOK 2 031 553,- som er tilnærmet likt budsjett.



Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet som i hovedsak skyldes 'Større vedlikeholdstiltak', se nærmere gjennomgang av drift og vedlikehold nedenfor.

Energikostnadene ble langt lavere enn budsjettet; ca MNOK 0,8 mot 1,2.

Offentlige avgifter ble høyere enn budsjettet, særlig vann- og avløpsavgiften. Sameiets vann- og avløpsavgift i 2021 utgjorde 1 225 311,- som ble regulert med 4,5% til 2022 og deretter 23,4% for 2023, som ville ha utgjort 1 580 075,-. I forbindelse med omlegging til målt vannforbruk i 2022 ble sameiets vann- og avløpsavgift i stedet avregnet med NOK 338 796,- og budsjettet for 2023 ble på den bakgrunn satt altfor lavt. Faktisk kost har vært 680 550,-.

Løpende og ikke-planlagt vedlikehold (se også note 8)

Det er i 2023 påløpt ca. NOK 60 000,- til ikke planlagte vedlikeholdsarbeider på VVS-anlegget, i hovedsak som følge av feil på varmtvannsberedere i HL 15/17/21/23. Styret foreslår å skifte ut disse med nye smart-beredere og grunnvarmepumper, se budsjettforslag og egen sak til årsmøtet om grunnvarmepumper.

2023 var første år med avskrivninger på robot-gressklippere, på TNOK 46,- som ikke var budsjettet.

OBOS Prosjekt gjorde en del undersøkelser for sameiet før årsmøtet i fjor, særlig om vurderinger knyttet til forslag om solcellepaneler og varmepumper. Det ble også brukt en del midler i 2023 på ikke planlagte avklaringer om vannlekkasjer på tak, tilleggskontroller av takarbeidene og vanninntrenging gjennom ventilasjonskanaler til to leiligheter. Det er montert nye ventilhetter der det har vært vanninntrenging gjennom ventilasjonskanalene.

Det ble også lagt ned mye innsats i leting etter rotårsaken til problemer med varmtvannet i HL 31, men kostnadene til feilsøking og -utbedring blir i det alt vesentlige belastet på 2024.

Vedlikeholdsprosjekter (se også note 8)

Komplett Tak og SEAL er spesifisert i note 8, med i alt NOK 6 103 926,-. Det gjelder takteking og garasjetak 23/25/27, som samlet var budsjettet med MNOK 7,4.

I forbindelse med garasjetakene ble det avdekket behov for vesentlig vedlikeholdsutskifting av etablerte tregjerder. Styret valgte å bytte ut alle gamle tregjerder. Kostnaden er ført under 'Drift/Vedlikehold utvendig anlegg' med NOK 386 354,- som dekkes av prosjektbudsjettet. Takarbeidene ble slutført i 2023. Inklusive fjorårets belastning av gjerdeknoder, er det ca. MNOK 0,9 under budsjett. Slutføring av gjerdearbeidet er budsjettet i 2024, utenom takprosjektet.



Abildsø elektriske har forestått utskifting av lysarmaturer i garasje. Budsjettet med MNOK 0,3, som ble overskredet med NOK 55 180.- Arbeidene ble ferdigstilt i 2023.

Pipeprosjektet er gjennomført for en samlet kostnad på NOK 683 750,- som er ført under Drift/vedlikehold bygninger. Sluttkostanden ble ca. MNOK 0,3 under budsjettet på MNOK 1,-.

Planlagt utskifting av hovedkraner i leilighetene ble ikke utført i 2023.

Det har påløpt 228 309,- for tilleggsarbeider etter VVS-tiltakene i 2021/22, i hovedsak til forbedring av sirkulasjons-sløyfe på varmtvannsanlegget i HL 23/25/27 og 29/31, som er ført på drift og vedlikehold VVS, ref. note 8.

Prosjektkostnader vedtatt finansiert over vedlikeholdsfondet er etter dette:

Tak og garasjetak ink gjerdeutskifting 2023:	6 490 280.-
Lysarmaturer i garasje:	355 180.-
Pipeprosjektet:	683 750.-
I alt :	<u>7 529 210.-</u>

IB vedlikeholdsfond 01.01.2023	5 748 176.-
Tilført vedlikeholdsfond i 2023	1 579 511.-
Tilgjengelig fra vedlikeholdsfondet i alt:	<u>7 327 687.-</u>

Underdekning finansiert over driften i 2023 er etter dette 201 523,-. Vedlikeholdsfondet er anvendt i sin helhet og regnskapsåret 2023 blir siste året det rapporteres på vedlikeholdsfondet separat, se også budsjett 2024.

Budsjettert underdekning for finansiering over driften var ca. MNOK 5,4. Styret har fullmakt fra årsmøtet til kortsiktig lånefinansiering frem til første årsmøte for å sikre likviditet til gjennomføring av prosjekter, ettersom sameiets vedlikeholdsprogram går på grensen av tilgjengelige likvide midler. Det har ikke vært behov for det i 2023, hovedsakelig fordi ikke alle vedtatte tiltak er gjennomført, men også fordi prosjektene samlet sett har gått innenfor budsjetterte rammer.

I tillegg til budsjetterte tiltak ble vaktmesterleiligheten pusset opp fra den ble stående ledig i siste kvartal 2023 og i første kvartal 2024. Det er påløpt TNOK 355,- til oppussingsarbeidene i 2023. Arbeidene er avsluttet og leiligheten er utleid i løpet av 1. kvartal 2024.

Resultat

Årets resultat er MNOK 5,7 bedre enn budsjettert, i det vesentlige som konsekvens av ikke utførte vedlikeholdstiltak.

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et underskudd på NOK -2 865 842 som foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 337 090,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Sameiet har i de senere årene gjort en del tiltak for å redusere kommunale avgifter, som er budsjettert lavere for 2024 enn de faktiske kostnadene i 2018 og ca. MNOK 1,- lavere enn de ville ha vært uten tiltak (se tabell).

Regnskap	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Budsjett
							2024
Vann og avløp	997 753	1 092 277	1 207 028	1 225 311	338 796	680 550	775 000
Renovasjon	454 427	496 723	468 649	421 903	380 722	422 818	457 000
Feier	41 876	41 876	38 804	38 261	38 261	22 823	45 000
I alt	1 494 056	1 630 876	1 714 481	1 685 475	757 779	1 126 191	1 277 000
Økning		136 820	83 605	-29 006	-927 696	368 412	150 809
i % av foregående år		9,2 %	5,1 %	-1,7 %	-55,0 %	48,6 %	13,4 %
% økning i satsene							
Vann og avløp		9,5 %	10,5 %	1,5 %	4,5 %	13,4 %	8,0 %
Renovasjon		8,8 %	4,6 %	0,0 %	0,0 %	13,0 %	20,3 %
Feier		0,0 %	-7,5 %	0,0 %	0,0 %	-40,0 %	145,0 %
Estimerte avgifter ved uendret grunnlag og gjennomsnittlig økning av satser							
Vann og avløp	997 753	1 092 540	1 207 256	1 225 365	1 280 506	1 452 094	1 568 262
Renovasjon	454 427	494 417	517 160	517 160	517 160	584 391	703 022
Feier	41 876	41 876	38 735	38 735	38 735	23 241	56 941
I alt	1 494 056	1 628 832	1 763 151	1 781 260	1 836 401	2 059 726	2 328 225
Økning		134 776	134 319	18 109	55 141	223 325	268 499
i % av foregående år		9,0 %	8,2 %	1,0 %	3,1 %	12,2 %	13,0 %

Energikostnader.

Sameiet har en spotpris-avtale med Entelios, via OBOS.

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er lagt til grunn for budsjettet at energikostnadene i 2024 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.



Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyse Terrasse Boligsameie.

Større vedlikeholdstiltak

Styret har budsjettert med å beise tre-element i gavlvegger inklusive vinduskarmer og satt av noe ekstra til mulige/antatte utskiftinger av vinduer mv. (MNOK 0,5).

Utbedring av tidligere omtøkkede garasjetak (ved Alliero) er budsjettert i henhold til tilbud med MNOK 1,5.

Vi har et langvarig etterslep på vedlikehold av garasjeanleggene. Budsjettet dekker MNOK 2,0 til nedvask og maling av vegger, rens og utbedring av asfalt og ny oppmerking av p-plasser.

Det er budsjettert med MNOK 2,0 til utskifting av varmtvannsberedere og etablering av grunnvarme.

Det er også satt av MNOK 1,0 til VVS for diverse oppgraderinger på hovedvannanlegg i forbindelse med etablering av vannmålere, søk og utbedring av oppståtte problemer med varmt vann i en av oppgangene, som tok til sensommeren 2023 og ikke ble løst før 1. kvartal 2024, samt reserver for utskifting og oppgraderinger av varmtvannsberedere med varmepumper.

Sameiet har en del avvik på rømningslys som må utbedres, som det er satt av MNOK 0,5 til.

Vaktmesterleiligheten er pusset opp og for det vesentlige fakturert i 2024, innenfor en samlet budsjettpost på MNOK 0,5. Av dette dekkes MNOK 0,15 over budsjettet for 2024.

Langtidsplanen for større vedlikehold har hatt utskifting av hovedkraner i leilighetene i 2024, men det er utsatt til neste år til fordel for omtøkking av garasjetak.

Lån

Lyse Terrasse Boligsameie har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,68 % indeksregulering (SSBs KPI-JAE) av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Fremtidige planer:**

- Styrets langtidsplaner for vedlikehold og ENØK er oppdatert, se tabeller.

	Budsjett	Gjenstående vedlikeholdsplan etter førstkomende budsjettår						20
	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2033	2034-2039	
Gavlvegger	0,5	0	0	0	0	0,5	0	
Retekking garasjetak	1,5	0	0	0	0	0	0	
Garasjer innvendig	2	0	2	0	0	1,5	2	
Varmtvannsberedere	2	0	0	0	0	2	3	
Div varmtvannsanlegg	1	0	0	0	0	3	2	
Rømningslys	0,5	0	0	0	0	0	0,5	
Vaktmesterleilighet	0,5	0	0	0	0	0	0,5	
SUM Vedlikehold	8	0	2	0	0	7	8	

	Budsjett	ENØK-plan						20
	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2033	2034-2039	
ENØK gr.v.p. vv	0	2	0	0	0	0	0	
ENØK LED-lys	0	1	0	0	0	0	0	
ENØK solceller	0	0	0,5	5	0	0	0	
ENØK styring	0	0,5	0	0	0	0	0	
ENØK fasader*	0	0	0	0	10	20	0	
SUM ENØK	0	3,5	0,5	5	10	20	0	
Prosjekt-estimat totalt**	8	3,5	2,5	5	10	27	8	

*ink vinduer; ENØK -krav forventes før vedlikeholdsbehov

** Estimater er ikke inflasjonsjustert



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 4. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TB7GZ-WG1ZW-EL5WB-VK2JA-7EQAF-XDJCO



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 741 736	9 278 120	9 742 000	10 667 000
Ladeinntekter EL-bil		178 692	190 389	120 000	120 000
Antenneanlegg		230 753	0	0	0
Andre inntekter	3	1 804 800	366 762	2 015 000	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		11 955 981	9 835 271	11 877 000	10 937 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-46 658	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 141	-10 880	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-294 195	-282 880	-297 000	-312 000
Konsulenthonorar	7	-278 337	-100 759	-110 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-9 235 899	-9 663 670	-15 311 000	-8 900 000
Heis	9	-171 108	-205 609	0	0
Forsikringer		-777 640	-686 915	-756 000	-856 000
Kommunale avgifter	10	-1 126 190	-757 779	-815 000	-1 277 000
Energi/fyring		-798 149	-1 010 506	-1 200 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-498 255	-478 845	-480 000	-522 000
Andre driftskostnader	11	-1 505 255	-1 447 909	-1 418 150	-1 909 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 085 125	-14 988 052	-20 741 450	-15 111 800
DRIFTSRESULTAT		-3 129 144	-5 152 781	-8 864 450	-4 174 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	279 072	266 436	72 000	90 000
Finanskostnader	13	-15 770	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		263 302	266 436	72 000	90 000
ÅRSRESULTAT		-2 865 842	-4 886 346	-8 792 450	-4 084 800

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital -2 865 842 -4 886 346

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Regnskapsført årsres	2 865 842	-4 886 346	-4 084 800
Innbet vedlikeholdsfond	-1 579 511	1 510 092	0
Trukket av vedlikeholdsfond	7 327 687	0	0
Til Heisfond	-265 764	253 344	291 363
Trukket av heisfond	171 108	-205 609	-150 000
Årsresultat II	8 519 362	-6 444 173	-3 941 413



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	162 452	139 975
SUM ANLEGGSMIDLER		562 452	539 975
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 563	18 768
Kundefordringer	16	32 721	34 128
Forskuddsbetalte kostnader		41 827	3 674
Driftskonto OBOS-banken		928 476	1 448 651
Sparekonto OBOS-banken		2 378 111	4 232 719
Sparekonto OBOS-banken II		1 350 079	2 299 340
SUM OMLØPSMIDLER		4 748 776	8 037 281
SUM EIENDELER		5 311 228	8 577 255
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 899 542	6 765 385
SUM EGENKAPITAL		3 899 542	6 765 385
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		487 123	464 067
Leverandørgjeld		924 549	1 347 839
Annen kortsiktig gjeld	17	14	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 411 686	1 811 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 311 228	8 577 255

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 26.02.2024

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal/s/

Knut Francke/s/

Reza Shishegar/s/

Tom Breirem/s/

Bjørn Erik Thilert/s/

Vedlegg 1

24 av 63

Årsrapport-2023.pdf

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 896 461
Vedlikeholdsfond	1 579 511
Fellesutg.u/and.undersk.ford.	265 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 741 736

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 800
Tilskudd	1 800 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 804 800

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 913, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 141.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 094
OBOS Prosjekt AS	-191 041
OPAK AS	-13 650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 170
Andre konsulentthonorarer, Plan- og bygningsetaten	-7 382
SUM KONSULENTHONORAR	-278 337

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, SEAL AS	-171 896
Hovedentreprenør I, Komplette Tak AS	-5 932 030
Hovedentreprenør II, Abildsø elektriske AS	-355 180
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 459 107
Drift/vedlikehold bygninger	-1 466 034
Drift/vedlikehold VVS	-291 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-870 261
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 826
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 988
Kostnader dugnader	-1 830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 235 899

NOTE: 9**HEIS**

Inntekter heis	265 764
Kostnader heis	-171 108



SUM HEIS	94 656
-----------------	---------------

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-680 550
Feieavgift	-22 823
Renovasjonsavgift	-422 818
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 126 190

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-6 051
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 500
Driftsmateriell	-7 012
Vaktmestertjenester	-1 015 371
Renhold ved firmaer	-431 786
Andre fremmede tjenester	-3 622
Trykksaker	-9 636
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 913
Andre kontorkostnader	-112
Telefon, annet	-4 196
Porto	-4 140
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 856
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 505 255

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	196 131
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 676
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 475
SUM FINANSINNTEKTER	279 072

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 770
SUM FINANSKOSTNADER	-15 770

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	400 000



Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2023	69 136	
Avskrevet i år	0	
		69 136

Gressklipper

Tilgang 2022	139 975	
Avskrevet i år	-46 658	
		93 317

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **162 452**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-46 658****NOTE: 16****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	32 970
Tap på krav	-249

SUM KUNDEFORDRINGER **32 721****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
Gebyrer	35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-14****NOTE: 18****EGENKAPITAL**

	Vedlikeholdsfond AM	Heisfond	Fri EK	SUM	
IB 010123	5 748 176	539 975 -	102 135	579 369	6 765 385
Tilført 2023	1 579 511	69 135	265 764	2 834 335	
Brukt 2023	- 7 327 687 -	46 658 -	171 108		
Disp res eks. fondsinnbet				69 135	
UB 311223	-	562 452 -	7 479	3 344 569	3 899 542



Annen informasjon om sameiet

Styret (se tilsvarende Vibbo/Tema/Styret)

Årsmøtet velger sameiets styre, som består av fem representanter. Styreleder velges separat. I tillegg velger årsmøtet to vararepresentanter. Alle velges normalt på ordinært årsmøtet, for to år ad gangen, etter innstilling fra årsmøtets valgkomité. Styret konstituerer seg i første møte etter årsmøtet. I konstituerende møte behandles blant annet retningslinjer for styrearbeid, som klargjør de krav som stilles til tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har ansvaret for å innkalle til årsmøter. Før hvert ordinære årsmøte sender styret ut et varsel om årsmøte, med en frist for å sende inn forslag til årsmøtet. Alle sameiere har rett til å få innsendt forslag behandlet av årsmøtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte etter behov. Sameiere kan også kreve at det avholdes ekstraordinært årsmøte, ved at minst 10% av sameierne samles om å be styret innkalle til det.

Styret kan kontaktes med melding på Vibbo eller med e-post til lyseterrasse@styrerommet.no

Styret informerer sameiere og beboere primært via Vibbo. - Vedtekter og Husordensregler, ligger på forsiden av Vibbo. Under Temaer finner du informasjon om ulike forhold i sameiet, som vaktmestertjeneste, HMS for sameiet og retningslinjer for tiltak i egen seksjon. - Nyheter brukes av styret til å formidle dagsaktuell informasjon.

På Vibbo kan beboere og seksjonseiere selv legge ut informasjon til sameierne under 'Oppslag', mens 'Melding' brukes for meddelelser til styret.

Noe informasjon på oppslagstavlen i oppgangene er fra styret. Det skal alltid henge branninstruks og skjema for oppfølging av renhold. På oppslagstavlen finnes også kontaktinfo til oppgangsansvarlig, som er en kontaktperson for beboere og sameiere overfor styret og for forhold som gjelder oppgangen.

I tillegg til en oppgangsansvarlig fra hver oppgang som kontaktapparat for driftsrelaterte forhold, har sameiet også en grøntkomité som samarbeider med styret om drift og vedlikehold av utomhusanleggene, herunder organisering av årlig vårdugnad.

Generelt

Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler som hvert år distribueres med innkalling til årsmøtet og ligger tilgjengelig på Vibbo (forsiden), sammen med tidligere årsmøteinnkallinger og -protokoller.

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

Nedenfor er et utvalg av ofte stilte spørsmål, som du også finner på Vibbo, under ulike Temaer.

**Forsikring** (se også Vibbo/Tema/Forsikring)

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Egenandelen for sameiet er per årsskiftet NOK 12 000,-.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved behov for akutt bistand utenom kontortid kan du ringe Gjensidiges døgnåpne vakttelefon på 915 03 100.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen, hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers drift- og vedlikeholds- eller skyldsansvar.

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

Se også Vibbo/Temaer/Forsikring

Vaktmestertjenesten (se tilsvarende Vibbo/Tema/Vaktmester)

Henvendelser til vaktmester skal normalt skje gjennom oppgangskoordinator, eller eventuelt styret. (Se mer om oppgangskoordinator under Vibbo/Tema/HMS)

Direkte henvendelser til vaktmester kan gjøres på - e-post til:

hei@oslosamarbeidet.no

- sms til: 411 22 828

Driftsforstyrrelser og skader meldes direkte til vaktmester. Se Forsikringer ovenfor om forsikringsskader.

Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på telefon 915 03 100. (Ref. Vibbo/Tema/Forsikring)

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. (Ref.

Vibbo/Tema/HMS)



Opgaver utover vaktmesters driftsinstruks belastes bestiller. Ved eventuelle bestillinger som måtte gå utenom styret, faktureres bestiller direkte fra Oslosamarbeidet AS.

Bestiller kan søke styret om refusjon dersom det gjelder tiltak som skulle vært belastet felleskostnadene i sameiet. Hvis refusjonskravet er godkjent og meddelt vaktmester fra styret før faktura er sendt fra Oslosamarbeidet, kan denne stiles direkte til sameiet.

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

Lås, nøkler og skilt (se tilsvarende Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt)

Generelt

Systemnøkkel gir adgang til egen leilighet og søppelrom, sykkelrom mv. som betjener seksjonen. I tillegg til systemnøkler har sameiet dørbrikke til å åpne hovedinngangsdør i hver oppgang, samt portåpner og app for å åpne garasjeporter. Seksjonseier kan bestille ekstra kopier.

Det er viktig at seksjonseier holder orden på hvem som disponerer systemnøkler, nøkkelbrikker og portåpner.

Seksjonseier har plikt til å melde tap av systemnøkkel, dørbrikke og portåpner. Tap skal meldes uten unødig opphold.

Systemnøkler

Både bestilling av ekstra systemnøkler og melding om tap skal skje skriftlig til styret på Vibbo eller e-post lyseterrasse@styrerommet.no

Bestilling av systemnøkkel skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt systemnivå/nøkkelnummer og antall nøkler som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.

Melding om tap av systemnøkkel skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt systemnivå/nøkkelnummer.

Nye nøkler registreres og leveres ut til seksjonseier mot kvittering og belastes seksjonseier iht. faktura fra lås-systemleverandør.

Vedlikehold av systemlåsen i dør til egen leilighet er sameiers ansvar. Sameiets samarbeidspartner for låsene er Certego AS, avd. Bærum; telefon 09145, e-post post@certego.no

Dørbrikker

Hver dørbrikke er unik og nummerert.

Både bestilling av ekstra nøkkelbrikke og melding om tap skal skje skriftlig til vaktmester på e-post: hei@oslosamarbeidet.no



Bestilling av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse, samt antall brikker som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.

Melding om tap av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt brikkens unike ID-nummer. Det er viktig å oppgi riktig ID-nummer for å få deaktivert brikken.

Nye brikker registreres og leveres ut til seksjonseier mot kvittering og belastes seksjonseier med NOK 300.- per stykk, som faktureres fra OBOS.

Garasjeåpner

Appen PalGate lastes ned fra AppStore eller GooglePlay.

Innlegging og endring av mobilnummer bestilles hos sameiets samarbeidspartner for portvedlikehold; Came og Anderson elektro, som nås på:

e-post: post@anderson-elektro.no

telefon: [67 13 35 00](tel:67133500)

Løsningen med å åpne portene over mobilnettet er fortsatt i drift, men over 2G-nettet, som blir lagt ned i 2025. Alle anbefales å gå over til PalGate-appen i løpet av 2024.

Skilt

Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres til vaktmester på e-post:

hei@oslosamarbeidet.no

Renhold

Renholdet følges opp med renholders kvittering av utførte oppganger på skjema på oppslagstavlen i hver oppgang.

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

TV og internett (se tilsvarende på Vibbo/Temaer/TV og internett)

Boligsameiet har avtale med GlobalConnect for høyhastighetsnett over fiberkabel og med RiksTV for kabel-TV.

For endringer i abonnementet gå inn på 'min side' hos GlobalConnect, se kontaktdata nedenfor.

For eierskifte bør selger sørge for at abonnementet overføres til kjøper og må uansett selv stoppe sine tilleggsbestillinger. Hvis selger ikke har ordnet med overgang av abonnementet må ny eier selv ta kontakt med GlobalConnect, se kontaktdata nedenfor.

Ved feil

Undersøk først om feilen skyldes eget utstyr, som feil i strømforsyning, kabler mellom utstyr, eller mellom utstyr og veggkontakt.



- Ved problemer på internettforbindelse (GlobalConnect)

På GlobalConnects hjemmeside kan du få informasjon om enkle tiltak for feilretting:

-<https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice>

Du får også kontakt på chat; se nederst i høyre hjørne på den samme nettsiden

Hvis du ikke selv får rettet feilen, så meld fra til kundesenteret på

- telefon 389 90 100 mandag til fredag 08-21:00

- chat (se ovenfor) i samme periode, samt lørdag og søndag 10.00-15:00

- Ved problemer med TV-dekning (RiksTV)

Hvis du ikke selv får rettet feilen, så meld fra til kundesenteret på - telefon 210 10 210

Hvis du ringer med det mobilnummeret som er registrert på abonnementet ditt, vil du bli plassert i riktig kø på kundesenteret.

- For innlogging 'Min side'

Innlogging på 'Min side' finner du til høyre på oppgavelinjen øverst på:

<https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice>

Hvis du ikke har brukt 'Min side' siden 2021 så har den blitt slettet og må opprettes på nytt.

Dette er en følge av en relansering av tjenesten i ny utgave tidlig i 2022.

Elbil-lading (Se tilsvarende Vibbo/Temaer/Elbil-lading)

Boligselskapet har fått installert en infrastruktur for el-bil lading, for at nettet ikke skal bli overbelastet ved lading av mange biler samtidig. Hver enkelt ladestasjon kobles til denne infrastrukturen.

Seksjonseier må selv dekke alle kostnader til installasjon, lading og bruk. Se forøvrig sameiets vedtekter, som er i tråd med regelverk av 2020.

- Etablering av elbil-lader:

Henvendelser om elbillader kan gjøres på Vibbo, eller til sameiets e-postadresse

lyseterrasse@styrerommet.no

Seksjonseier inngår avtale med sameiet ved å sende signert kontrakt til styret.

Kontraktsdokumentet lastes ned fra Vibbo.

Når signert kontrakt er bekreftet mottatt, kan seksjonseier bestille montering og tilknytning til infrastrukturen ved autorisert el-installatør. Bestiller bekoster selv innkjøp av lader og tilknytning til infrastrukturen. Avtalen stiller krav til å benytte standardisert ladestasjon og tilkobling til fellesanlegget.

Abildsø Elektriske AS har utført installasjonen av lade-infrastrukturen og styret anbefaler å forespørre dem om levering, montering og tilknytning til ladenettet.

DEFA har nå en ny lader som anbefales for bruk på anlegget:

ABL eRange UNO 7,4kW (5B2) el.nr. 1531586 / art.nr. 710444 (produktblad ligger tilgjengelig på Vibbo).

(Tidligere benyttet ladeboks var: DEFA eRange IQ/Facility/7,4kW 1P T2-S/2-P)



- Drift av elbil-lader:

Se nedlastbar brukerveiledning for 'gammel' ladeboks; DEFA eRange IQ/Facility på Vibbo.

Driftsproblemer med elbillader meldes til vaktmester på e-post til hei@oslosamarbeidet.no.

Seksjonseier er selv ansvarlig for drift, vedlikehold og evt. oppgraderinger eller utskifting av egen installasjon.

Målt forbruk av strøm per ladestasjon blir periodevis fakturert den enkelte, p.t fra sameiets forvalter; OBOS Eiendomsforvaltning, se egen sak til årsmøtet om etablering av individuell fakturering.

Parkering

Hver leilighet har bruksrett til minst en parkeringsplass, som nedfelt i sameiets vedtekter. Det er ikke anledning for andre enn seksjonseiere til å ha bruksrett til parkeringsplass i sameiet.

Overdragelse av bruksrettigheter til parkeringsplasser kan skje mellom seksjonseiere, så fremt selgerseksjonen beholder bruksrett til minst en parkeringsplass. For å få registrert tilknytning til ny seksjon må overdragelsen meldes til styret, med dokumentasjon av enighet fra begge parter.

Tilbud og behov om leie av parkeringsplass kan annonseres som Oppslag på Vibbo og eventuelt henges opp på oppslagstavlen i oppgangen.

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

Salg og utleie

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

Eier kan gi beboere/leietakere tilgang til Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseier utarbeide energiattest for egen bolig.

HMS

Styrets leder er HMS ansvarlig for boligsameiet. Styremedlem Bjørn Thilert har ansvaret for den løpende oppfølgingen av styrets HMS arbeid. Eiendomsdriften representerer styret overfor beboere, tiltakshavere og tjenesteleverandører på eiendommen.



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.

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Nærmere om skadesaker, se tema 'Forsikring'.

Akutt skade som krever umiddelbar oppfølging meldes direkte til forsikringsselskapet, som har beredskapsavtaler med ulike tjenesteytere for skadebegrensing mv.

Gjensidige har 24/7 vakttjeneste som nås på:

Telefon: 915 013 100

Sameiet har alarm i heisstolene, som går rett til alarmsentral hos Avarn Securities (NOKAS AS). Alarmsentralen tar kontakt med den som er i heisen ved alarmsignal og rykker ut ved behov.

Avarn Securities har 24/7 alarmtjeneste som nås på:

Telefon: 915 02 580

Sameiet har avtale med Certego AS om lås/nøkkelbrikker til hoveddørene. For bestilling av nøkkelbrikker, se Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt.

Certego har 24/7 vakttelefon som nås på:

Telefon: 09145

Sameiet har avtale med Came-Anderson elektro AS om vedlikehold av garasjeporter.

Came-Andersson har 24/7 vakttelefon som nås på:

Telefon: 911 83 406, eller 993 66 467

Sameiets branninstruks henger på oppslagstavlen i hver oppgang og er tilgjengelig for nedlasting på Vibbo/Temaer/HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Omtrekking tak og garasjetak	Tak ferdigs23tilt, garasjetak påbegynt
2023	45 piper feid, 31 rehabilitert	alle piper ble videofotografert
2023	Garasjelys skiftet til LED	
2023	oppgraderinger varmesløyfe vv	
2022	Omtrekking av tak	- Tak tekket om i løpet av Q2 2022-Q2 2023
2022	LED-lys i garasjer	- Det er lagt LED lys styrt med bevegelsessensorer i alle garasjer i løpet av perioden Q2 2021 - Q1 2023
2021 - 2021	Vannmålere og utskif.hovedkraner garasje	- Etablering av vannmålere som grunnlag for forbruksmålt vann og avløpsavgift. - Utskifting av stoppekraner m siler i garasjer



2021 - 2021	Elbil ladeinfrastruktur	- Oppsplitting av anlegget for å unngå at unødig store deler av sameiet får vannet stengt samtidig. Felles styring av elbil-ladere i garasjeanlegg for å dempe forbrukstopper og unngå overbelastning. Anlegget er levert av DEFA for ladere fra dem, som er sameiets standard lader-løsning
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	Astfaltering 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.



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

Revidert i årsmøte 18. april 2023



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 seksjonseiernes interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 591 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 garasje plass/er i garasje anleggene som er definert som fellesareal. For de seksjonene som har en garasje plass, kan garasje plassen ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen. For de seksjonene som har to eller flere garasje plasser, kan seksjonen ikke overdras uten at minst en garasje plass medfølger. Garasje plasser i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun selges til seksjonseiere i Lyse Terrasse Boligsameie. Garasje plassene i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun fremleies til beboere i Lyse Terrasse Boligsameie. Når en seksjon leies ut, må minst én garasje plass stilles til disposisjon for leietaker.

Seksjonseiere/brukere har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 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
- Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til



Lyse Terrasse Boligsameie

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 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



Lyse Terrasse Boligsameie
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.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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 seksjons-



Lyse Terrasse Boligsameie
eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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.

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 førstkommande 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
- 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. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også 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.

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 gis en rimelig frist for å innlevere eventuelle forslag. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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 forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold



Lyse Terrasse Boligsameie

- 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
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) 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



Lyse Terrasse Boligsameie

- Ens eget eller ens nærstående 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

§ 16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. 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 forretningsførsel 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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

Endret i årsmøte 04. mai 2021



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.

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



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.



Til: Årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie

Fra: Valgkomiteen

Dato: 21.02.2024

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen i Lyse Terrasse sameie har bestått av Toril Jørgensen (HL 39), Gunnar Lindeman (HL 25B) og Søren Pedersen (HL 27A)

Valgkomiteen har hatt flere møter og har hatt samtaler med styrets medlemmer og andre interesserte. Sameierne er blitt oppfordret til å komme med forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg.

Styret består nå av følgende medlemmer:

Sverre Nagel Bjordal (styreleder) (valgt til 2024) (HL39)

Tom Edward Mortlock Breirem (valgt til 2024) (HL17)

Reza Shishegar (valgt til 2024) (HL37)

Knut Francke (valgt til 2025) (HL27B)

Varamedlemmer

Astrid Nustad (valgt til 2024) (HL29A)

Varamedlem Thea Kristine Sørbrøden (2023-2025) (HL21)

Følgende er på valg:

Sverre Nagel Bjordal, Tom Edward Mortlock Breirem, Reza Shishegar og Astrid Nustad. Bjordal og Breirem sier ja til gjenvalg. Shishegar og Nustad ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen fremlegger følgende forslag til nye styre- og varamedlem for perioden 2024 – 2026:

Styreleder Sverre Nagel Bjordal – Gjenvalg

Styremedlem Tom Edward Mortlock Breirem - Gjenvalg

Styremedlem Knut Istad (HL39)

Varamedlem Anne Grethe Garaas (HL 29A)



Presentasjon av nye medlemmer til styret ligger vedlagt.

Sammensetting av nytt styre i Lyse Terrasse Sameie blir iht vårt forslag:

Styreleder Sverre Nagel Bjordal – (2024 – 2026)

Styremedlem Tom Edward Mortlock Breirem – (2024-2026)

Styremedlem Knut Francke – (2023 – 2025)

Styremedlem Knut Istad – (2024 – 2026)

Varamedlem Thea Kristine Sørbrøden – (2023 – 2025)

Varamedlem Anne Grethe Garaas – (2024 - 2026)

Valgkomiteen

Søren Pedersen (HL 27A) trer ut av valgkomiteen. Forslag til nytt medlem er:

Jostein Mykletun (HL 25B), se vedlagte presentasjon.

Valgkomiteens sammensetting iht valgkomiteens forslag:

Gunnar H. Lindeman (HL25B) – (2025)

Toril Jørgensen (HL39) – (2026)

Jostein Mykletun (HL25B) – (2027)

Honorar:

Valgkomiteen foreslår at honoraret til styret heves til NOK 350.000.

Valgkomiteen i Lyse Terrasse Boligsameie

Toril Jørgensen

(sign)

Gunnar H. Lindeman

(sign)

Søren Pedersen

(sign)



Knut H. Istad - Styremedlem

Alder: 56

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 39

Botid i sameiet: 6,5 år

Har en sønn som går på Bjørnsletta skole

Kort yrkesbakgrunn og relevant erfaring

Advokat og Insurance manager. Har jobbet i advokatfirma og mange år i ulike forsikringsselskap. Jobber for tiden for Nexans Norway AS, som driver med produksjon og installasjon av sjøkabler over hele verden.

Har tidligere vært styreleder i to boligsameier; Sparres gate 1, Bergen og Parkveien 79/81 Oslo.

Anne Grethe Garaas – Varamedlem

Alder: 69 år - gift

Botid i sameiet: 26 år

Utdannelse: Høyskolekandidat i Økonomi og Administrasjon BI
Sykepleier fra Diakonhjemmet Diakonale Høyskole

Styreerfaring: Styremedlem i Nydalen Kvarter Boligsameie, 380 leiligheter. 10 år.
Styremedlem og styreleder i Fyrstikkalleen 9 Boligsameie, 21 leilighet. 4 +5 år.

Ansvarsområde i Nydalen: Uteområdet - sommer og vinter. Kontakt med gartner og vaktmester. Selvstendige befaringer og initiativ til forbedringer og vedlikehold. Arrangerer dugnad mm. Kontaktperson til barnehagen på området. HMS.

Ansvarsområde i Fyrstikkalleen: De fleste oppgaver; som befaringer, igangsetting og oppfølging, initiativ til vedlikehold med mer. Som styreleder har jeg det samlede ansvar for styrets arbeid og sameiets drift.



Jostein Mykletun - Valgkomiteen

Bosatt i sameiet siden 2020

75 år, gift, 3 voksne barn

Utdannelse: statsviter

Yrke: bred erfaring i internasjonalt arbeid, spesielt innen vitenskap og miljø, pensjonist siden 2016.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1217 Selskapsnavn: Lyse Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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