



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 835 271 | 9 082 508 |
| Sum inntekter | | 9 835 271 | 9 082 508 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 342 300 | 342 300 |
| Annen driftskostnad | | 14 645 752 | 8 624 247 |
| Sum kostnader | | 14 988 052 | 8 966 547 |
| Driftsresultat | | -5 152 781 | 115 961 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 266 436 | 139 767 |
| Sum finansinntekter | | 266 436 | 139 767 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 266 436 | 139 767 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 886 346 | 255 728 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 886 346 | 255 728 |
| Årsresultat | | -4 886 346 | 255 728 |
| Totalresultat | | -4 886 346 | 255 728 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 886 346 | 255 728 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 886 346 | 255 728 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|-------------------|
| 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 | | 139 975 | |
| Sum varige driftsmidler | | 539 975 | 400 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 539 975 | 400 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 34 128 | |
| Andre fordringer | | 22 442 | 4 022 |
| Sum fordringer | | 56 570 | 4 022 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 980 711 | 12 600 374 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 980 711 | 12 600 374 |
| Sum omløpsmidler | | 8 037 281 | 12 604 396 |
| SUM EIENDELER | | 8 577 255 | 13 004 396 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 6 765 385 | 11 651 731 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 765 385 | 11 651 731 |
| Sum egenkapital | | 6 765 385 | 11 651 731 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 347 839 | 909 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 464 032 | 443 082 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 811 871 | 1 352 665 |
| Sum gjeld | | 1 811 871 | 1 352 665 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 577 255 | 13 004 396 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367527

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 835 271 | 9 082 508 |
| Sum inntekter | | 9 835 271 | 9 082 508 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 342 300 | 342 300 |
| Annen driftskostnad | | 14 645 752 | 8 624 247 |
| Sum kostnader | | 14 988 052 | 8 966 547 |
| Driftsresultat | | -5 152 781 | 115 961 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 266 436 | 139 767 |
| Sum finansinntekter | | 266 436 | 139 767 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 266 436 | 139 767 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 886 346 | 255 728 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 886 346 | 255 728 |
| Årsresultat | | -4 886 346 | 255 728 |
| Totalresultat | | -4 886 346 | 255 728 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 886 346 | 255 728 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 886 346 | 255 728 |



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|-------------------|
| 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 | | 139 975 | |
| Sum varige driftsmidler | | 539 975 | 400 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 539 975 | 400 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 34 128 | |
| Andre fordringer | | 22 442 | 4 022 |
| Sum fordringer | | 56 570 | 4 022 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 980 711 | 12 600 374 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 980 711 | 12 600 374 |
| Sum omløpsmidler | | 8 037 281 | 12 604 396 |
| SUM EIENDELER | | 8 577 255 | 13 004 396 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



| | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 6 765 385 | 11 651 731 |
| Sum opptjent egenkapital | 6 765 385 | 11 651 731 |
| Sum egenkapital | 6 765 385 | 11 651 731 |
| 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 | 1 347 839 | 909 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | 464 032 | 443 082 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 811 871 | 1 352 665 |
| Sum gjeld | 1 811 871 | 1 352 665 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 8 577 255 | 13 004 396 |



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



Årsmøte 2023

1217 Lyse Terrasse Boligsameie





Til seksjonseierne i Lyse Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 18. April 2023 kl.18:00 på Lilleaker skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lyse Terrasse Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten ligger bakerst i innkallingen. Evt. fullmakt angis på blanketten

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie
avholdes tirsdag 18. April 2023 kl. 18:00 på Lilleaker skole**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport foreslås godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til revisjon av vedtekter
- B) ENØK tiltak i sameiet - varmpumper
- C) ENØK tiltak i sameiet – solcellepaneler på tak
- D) Generell lånefullmakt
- E) Elbillader
- F) Fartsbegrensning på gangvei

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. DRIFTSBUDSJETT, VEDLIKEHOLDSTILTAK OG LANGTIDSPLAN VEDLIKEHOLD

- A) Driftsbudsjett 2023
- B) Større vedlikeholdstiltak 2023
- C) Vedlikeholdsplan 2023
- D) Langtidsplan ENØK- tiltak

Oslo, 08.03.2023

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal Tom Breirem Knut Francke Toril Jørgensen Reza Shishegar

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 | Toril Jørgensen | Hoffsj Løvenskioldsv 39 |
| Styremedlem | Reza Shishegar | Hoffsj Løvenskioldsv 37 |

| | | |
|------------|-----------------------|--------------------------|
| Varamedlem | Randi Schiøll Heneide | Hoffsj Løvenskioldsv 25A |
| Varamedlem | Astrid Nustad | Hoffsj Løvenskioldsv 29A |

Valgkomiteen

| | |
|------------------|--------------------------|
| Isabella Børja | Hoffsj Løvenskioldsv 17 |
| Cathrine Janicke | Hoffsj Løvenskioldsv 25B |
| Søren Pedersen | Hoffsj Løvenskioldsv 27A |

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lyseterrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 180 seksjoner fordelt på 179 seksjoner eid av sameierne direkte og en seksjon eid av sameiet (vaktmesterleilighet).

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

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

Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

Lyse Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er EY (Ernst & Young).

Drift

VaktmesterCompagniet AS v/avdelingsleder John Sæthern har hatt ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealene gjennom året.

Vår vaktmesteravtale er videreføring av kontrakt av 2013 med Adriana Vaktmester og Renhold AS som hadde oppdraget siden 1995. Selskapet ble kjøpt opp av VaktmesterCompagniet AS ved utgangen av 2020.

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

Global Connect (tidligere HomeNet) er leverandør av internett over fiberkabel.

RiksTV/Viasat er sameiets leverandør av TV over Global Connect fiberkabel. Internett/TV-løsningen har vært i drift siden 01.02-2020. Avtalen har en varighet på 5 år.

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

Forsikring

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

Samarbeid med andre sameier

Åtte Selvaag-sameier på Ullern har hatt et samarbeid om utveksling av erfaringer og planer. Et initiativ til å vitalisere samarbeidet etter koronaperioden, med felles innkjøp har ikke ført til noe og det har ikke vært aktivitet i samarbeidet i 2022. Styret har hatt noe, men begrenset direkte kontakt med enkeltsameier i gruppen.



Vedlikehold

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

Budsjettet for vedlikehold i 2022 var i alt på MNOK 15,6, mot forbrukt MNOK 8,9.

Det største tiltaket er takprosjektet som har hatt et mindreforbruk i 2022 på MNOK 2,4. Også sluttprognosen er justert noe ned, men netto gjenstående i 2023 er allikevel høyere enn i forrige LTP.

Styret har innhentet tilbud på utbedring av pipeløp. Budsjettet for forberedende arbeider var NOK 200.000.-, faktisk forbruk var NOK 0.- Også budsjettet for gjennomføring er justert noe ned, fra MNOK 1,8 til MNOK 1,5.

Utbedring av garasjetaket mellom 23-25 og 25-27 er ikke gjort. Budsjettposten på MNOK 2,5 står derfor urørt. Arbeidene er kontrahert for gjennomføring i 2023.

Endelig sluttoppgjør for vannmålere og hovedkraner m.m. er enda ikke mottatt og budsjettposten er økt til MNOK 1 for 2023.

Det ble kjøpt og satt i drift to robotklippere i 2022. Det planlegges å supplere med ytterligere en i 2023, som vist i nedenstående tabell, men budsjettmessig inndekning er foreslått over driften så posten fremgår ikke av prosjektoversikten for 2023.

Avvikene fordeler seg som vist i tabell nedenfor. I tabellen finner man også fjorårets langtidsplan (LTP) -tall for 2023, som for oppstartete prosjekter kan summeres med budsjettavviket til gjenstående prosjektbudsjett som vist i tabellen (Restbudsjett). Prosjektprognosene viser en del innsparinger på påbegynte prosjekter, men som det vil fremgå av forslag til årsbudsjett 2023 er det også enkelte nye oppgaver som introduseres. Samlet langtidsprognose blir om lag uendret, men med noe revidert innhold.

| Oppgave | Budsjett 2022 | Regnskap 2022 | Avvik | LTP 2023* | Rest- budsjett | Rest- prognose |
|---------------------|------------------|------------------|------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Pipeprosjekt | 0,2 | 0 | 0,2 | 1,8 | 2 | 1 |
| Taktekking | 12,5 | 8,8 | 3,7 | 2,5 | 6,2 | 4,9 |
| Gavlvegger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,2 |
| Lysarmaturer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,3 |
| Garasjer | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Garasjetak 23/25/27 | 2,5 | 0 | 2,5 | 0 | 2,5 | 2,5 |
| Hovedkraner mm | 0,3 | 0 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 4 |
| SUM | 15,6 | 8,9 | 6,7 | 4,6 | 13 | 14,9 |

Tabellen viser tall fra fjorårets budsjett og LTP-fremlegg, med gjenstående 'Restbudsjett' etter regnskapsavleggelse for året.

Kolonnen lengst til høyre, 'Restprognose' samsvarer med årets budsjettfremlegg for 2023, se tabell s17.

(*LTP 2024)

Sameiets første LTP ble lagt frem i 2020. Den summerte seg til MNOK 72,5. Året etter var beløpet redusert til MNOK 60,7. I fjor var samlet prosjektprognose nede i MNOK 44,6. Det som da var forventet å gjenstå for budsjettframlegget 2023 var MNOK 29. En sammenligning mellom disse MNOK 29 og tabellens 'Restprognose' (MNOK 14,9) må justeres for at vinduer (MNOK 19) ikke inngår i 'Restprognose'. Årets prognose for gjenstående vedlikeholdstiltak er dermed MNOK 4,9 høyere enn fjorårets forventninger. Prognosen fremover gjennomgås under kommentarer til budsjettet (se s.17 flg.).

Langtidsestimatene er ikke justert for erfart inflasjon, som bare for siste år skulle tilsi en økning i størrelsesorden MNOK 2-4. I praksis revideres estimatene etter hvert som oppgavene konkretiseres og nærmer seg i tid

Siste årsmøte bad styret om også å etablere en langtidsplan for ENØK-tiltak. Denne blir presentert for første gang for årsmøtet i år og er satt i sammenheng med LTP for vedlikehold.

Oppdatert vedlikeholdsplan er presentert sammen med budsjettforslaget for 2023.

Vedlikeholdsplanen forutsettes finansiert med dagens nivå for felleskostnader, prisindeksjustert årlig, støtte fra Oslo kommune på MNOK 2 som er innvilget siden forrige årsmøteinnkalling og lånefinansiering av finansieringsgap. En alternativ delinndekning av vedlikeholdsplanen er salg av sameiets vaktmesterleilighet.

Omsetning av seksjoner

Det er omsatt 7 seksjoner i 2022, mot 14 i 2021 og 24 i 2020.

Bomiljø

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

Styrets arbeid

Det ble avholdt i alt 13 styremøter i kalenderåret 2022. Styret har videreført praksisen med å avholde styremøter på Teams også i 2022. Det er en vesentlig grunn til at de aller fleste møter lar seg gjennomføre med fullt fremmøte.

Det er meldt inn flere forsikringskader i 2022, de fleste og største i forbindelse med takarbeidene. Tre blokker har opplevd lekkasjer. Den siste og mest omfattende førte vann inn i flere leiligheter. Her ble også årsaken endelig avdekket. Det viste seg at når den gamle duken ble avlastet med stein, så strakk den seg og innfestingene av slukmansjetter ble utette, så betydelige vannmengder kom gjennom tekkingen.

Kommunikasjon med seksjonseierne

Styrets viktigste informasjonskanal er Vibbo. Styret har gjennomgått fast informasjon under 'Temaer' og i tillegg lagt ut aktuell informasjon og varsler under 'Nyheter'. Alle som har tilgang til Vibbo kan legge inn automatisk varsling av Nyheter, som også distribueres på SMS når det er viktig å få informasjonen raskt frem.

Styret har i 2022 igjen avholdt årlig møte med oppgangskoordinatorerne, etter et opphold i praksisen gjennom koronaperioden.

Vedlikeholdstiltak

Takutbedring er det største tiltaket i 2022. Prosjektgjennomføringen ble noe forsinket og entreprenøren valgte å fortsette lenger ut i vintersesongen enn opprinnelig planlagt, i stedet for å la en større andel av oppgaven gjenstå til 2023. Med det valget starter arbeidene opp igjen våren 2023 i henhold til plan. Kostnadmessig har prosjektet gått greit, med svært begrensede krav om tillegg og endringer. Dessverre har vi hatt tre lekkasjer i forbindelse med arbeidene, med skader på leiligheter i to oppganger. I det tredje tilfellet rant vannet rett ned i garasjen under, uten innvendige skader. Skadeforløpet (se også ovenfor under regnskapsgjennomgang) understreker at det var på høy tid å tekke om takene. Opplevde problemer som grunnlag for beslutningen var knyttet til dukens beskaffenhet langs ytterkant av takene, mens problemene som dukket opp var på midten, ved slukene.

Styret har som planlagt innhentet tilbud på utbedring av pipeløp som grunnlag for budsjettframlegg og gjennomføring i 2023.

Vi har ikke kommet til noen avklaring med Alliero om reklamasjon på tidligere utført utbedring av garasjetak mellom boligblokkene. Styret har innhentet tilbud fra Komplette Tak for utbedring av ytterligere tak i løpet av 2023 og vil eventuelt bestille utbedring av Allieros arbeider som tilleggsarbeider til kontrakt med Komplette Tak. Budsjettposten til garasjetak mellom boligblokkene er foreslått gjentatt i årets budsjett.

Grøntanlegg

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

Det ble kjøpt inn og satt i drift to robotklippere i 2022. Ytterligere en gjenstår å kjøpe i 2023, etter noe nødvendige utbedring langs kanten av det aktuelle plenarealet.

Dugnad

Det er avholdt en dugnad i 2022, etter et opphold i 2020 og 2021 som følge av pandemien. Vi ser frem til ny dugnad i 2023.

HMS

Internkontroll er pålagt de aller fleste virksomheter, på ulike grunnlag i henhold til Internkontroll-forskriften §2.

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

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

Sameiet omfattes av lov om tilsyn med elektriske anlegg. Det ivaretas av en avtale med Abildsø Elektriske AS.

Sameiet har avtale med NOHA om periodisk kontroll av brannvernustyr.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omlag i tråd med budsjettet, med noe lavere refusjon av strømuttergifter til elbil-lading enn forutsatt.

Driftskostnadene er samlet sett NOK 6 848 248.- lavere enn budsjettet.

Det skyldes for en vesentlig del takprosjektet, som budsjettmessig tok høyde for å kunne fullføres i 2022, selv om kontraktens hovedplan innebar at noe arbeider videreføres til 2023, som er gjort. Avviket for året er MNOK 3,7. Som det ser ut nå vil også den endelige prosjektkostnaden bli vesentlig lavere enn budsjettet, da det i liten grad har kommet krav om endringer og tillegg til kontraktsummen.

En annen stor post er garasjetak, som ikke er utført. Budsjettposten på MNOK 2,5 står derfor urørt. Det er inngått avtale om gjennomføring i 2023 og budsjettet er noe redusert.

Forbruksmålt vann- og avløpsavgift har blitt vesentlig gunstigere enn forutsatt. Vi har spart nesten MNOK 0,6 i forhold til budsjettet, som reflekterte innsparingsforventningene som lå til grunn for investering i vannmålere. Sammenligner vi med faktisk kostnad de to foregående årene er besparelsen på MNOK 0,9-1,0 på årsbasis.

I motsatt retning trekker energituttgiftene, som ble MNOK 0,2 høyere enn budsjettet og vaktmestertjenester og el-materiell som til sammen endte MNOK 0,1 over budsjett.

Finanspostene var budsjettet med NOK 0.-, mot realiserede finansinntekter på MNOK 0,27. Det reflekterer at boligselskapet har hatt et betydelig beløp på terminkonto. Boligselskapet har ikke lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 6 225 410.

Sameiets langsiktige økonomi vurderes nærmere i forbindelse med langtidsplanen for vedlikehold og ENØK-tiltak.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 2022, 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 2022 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, 14. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: ESCYB-MKN6A-A1DED-HPHSV-KIPIC-ZK0EE



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 278 120 | 9 013 140 | 9 278 000 | 9 742 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 190 389 | 58 952 | 120 000 | 120 000 |
| Andre inntekter | 3 | 366 762 | 10 416 | 358 000 | 2 015 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 835 271 | 9 082 508 | 9 756 000 | 11 877 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -42 300 | -42 300 | -42 300 | -42 300 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 880 | -10 900 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -282 880 | -274 110 | -285 000 | -297 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -100 759 | -48 226 | -50 000 | -110 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -9 663 670 | -3 077 890 | -16 350 000 | -15 161 000 |
| Heis | 9 | -205 609 | -127 514 | -150 000 | -150 000 |
| Forsikringer | | -686 915 | -618 960 | -669 000 | -756 000 |
| Kommunale avgifter | 10 | -757 779 | -1 685 475 | -1 345 000 | -815 000 |
| Energi/fyring | | -1 010 506 | -1 018 268 | -800 000 | -1 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -478 845 | -467 134 | -480 000 | -480 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 447 909 | -1 295 770 | -1 353 000 | -1 418 150 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -14 988 052 | -8 966 547 | -21 836 300 | -20 741 450 |
| DRIFTSRESULTAT | | -5 152 781 | 115 961 | -12 080 300 | -8 864 450 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 266 436 | 139 767 | 0 | 72 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 266 436 | 139 767 | 0 | 72 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -4 886 346 | 255 728 | -12 080 300 | -8 792 450 |

| | Regnskap | | Budsjett |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2022 | 2021 | 2023 |
| Regnskapsført årsresultat | -4 886 346 | 255 728 | -8 792 450 |
| Innbetalt vedlikeholdsfond | 1 510 092 | 1 485 276 | 1 579 494 |
| Til Heisfond | 253 344 | 102 408 | 265 633 |
| Trukket av heisfond | -205 609 | -127 514 | -150 000 |
| Årsresultat II | -6 444 173 | -1 204 442 | -10 487 577 |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Leiligheter/lokaler | 13 | 400 000 | 400 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 139 975 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 539 975 | 400 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 18 768 | 348 |
| Kundefordringer | 15 | 34 128 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 3 674 | 3 674 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 448 651 | 2 012 296 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 232 719 | 7 064 427 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 2 299 340 | 3 523 650 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 8 037 281 | 12 604 396 |
| SUM EIENDELER | | 8 577 255 | 13 004 396 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 6 765 385 | 11 651 731 |
| SUM EGENKAPITAL | | 6 765 385 | 11 651 731 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 464 067 | 443 082 |
| Leverandørgjeld | | 1 347 839 | 909 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | -35 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 811 871 | 1 352 665 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 577 255 | 13 004 396 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 08.03.2023



Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal /S/

Tom Breirem /S/

Knut Francke /S/

Toril Jørgensen /S/

Reza Shishegar
/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 7 518 248 |
| Vedlikeholdsfond | 1 503 840 |
| Heisutg. | 256 032 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 278 120 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|----------------|---------|
| Administrasjon | 8 694 |
| Nøkler | 9 600 |
| Tilskudd | 348 468 |



SUM ANDRE INNTEKTER **366 762**

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 880.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -23 250

OBOS Prosjekt AS -16 840

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -32 169

Andre konsulenthonorarer, Bing Hodneland -28 500

SUM KONSULENTHONORAR **-100 759****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Seal AS -280 644

Hovedentreprenør I, Komplet TakAS -8 809 357

Hovedentreprenør II, Abildsø elektriske AS -73 849

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-9 163 849**

Drift/vedlikehold bygninger -361 695

Drift/vedlikehold VVS -36 220

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -13 398

Drift/vedlikehold brannsikring -13 839

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -64 070

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -597

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-9 663 670****NOTE: 9****HEIS**

Inntekter heis 256 032

Kostnader heis -205 609



| | |
|-----------------|---------------|
| SUM HEIS | 50 423 |
|-----------------|---------------|

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -338 796 |
| Feieavgift | -38 261 |
| Renovasjonsavgift | -380 722 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -757 779 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -9 000 |
| Container | -6 122 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 250 |
| Driftsmateriell | -15 505 |
| Lyspærer og sikringer | -70 131 |
| Vaktmestertjenester | -880 909 |
| Renhold ved firmaer | -407 049 |
| Andre fremmede tjenester | -5 184 |
| Trykksaker | -24 231 |
| Andre kontorkostnader | -2 090 |
| Telefon, annet | -3 735 |
| Porto | -11 380 |
| Kontingenter | -2 650 |
| Bank- og kortgebyr | -3 674 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 447 909 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 411 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 192 062 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 691 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 70 865 |
| Andre renteinntekter | 407 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 266 436 |

NOTE: 13**LEILIGHETER**

| | |
|------------------------|----------------|
| Leiligheter | 400 000 |
| SUM LEILIGHETER | 400 000 |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------|---------|
| Gressklipper | |
| Tilgang 2022 | 139 975 |



| | |
|--------------------------------|----------------|
| | 139 975 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 139 975 |
| | 0 |

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Kundefor | |
| dringer | 34377 |
| Tap på krav | -249 |
| SUM KUNDEFORDRINGER | 34 128 |

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Gebyrer | 35 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 35 |

NOTE: 17**EGENKAPITAL**

| | Vedlikeholdsfond | Anleggsmidler | Heisfond | Annen EK | SUM |
|---|------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| IB 01.01.2022 | 10 682 257 | 400 000 | -149 870 | 719 344 | 11 651 731 |
| Tilført 2022 | 1 510 092 | 139 975 | 253 344 | | 1 903 411 |
| Brukt 2022 | | | -205 609 | | -205 609 |
| Disponering av resultat eks. fondsinnbetaling | -6 444 173 | | | -139 975 | -6 584 148 |
| UB 31.12.2022 | 5 748 176 | 539 975 | -102 135 | 579 369 | 6 765 385 |
| EK Pr 31.12.2022 | 5 748 176 | 539 975 | 0 | 477 234 | 6 765 385 |



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Styret legger budsjettet for 2023 frem for årsmøtet. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet (se s. 11).

Langtidsplan større vedlikehold og ENØK-tiltak

Styrets plan for større vedlikeholdstiltak utgjør MNOK 12,9 i 2023. Langtidsplanen for vedlikeholdstiltak kommende 15 år utgjør MNOK 14,9.

Forslag til LTP for ENØK-tiltak er ingen utlegg i 2023, men MNOK 34,5 samlet for kommende 15 år. Dette inkluderer utskifting av vinduer med mer, som foreslås overført fra vedlikehold til ENØK tiltak for fasader.

Samlet utgjør prosjektforslagene til vedlikehold og ENØK MNOK 12,9 i 2023 og totalt for kommende 15 år MNOK 49,4.

Samlet LTP for vedlikehold og ENØK-tiltak er som følger:

| | Budsjett | Gjenstående langtidsplan etter førstkomende budsjettår | | | | | | SUM |
|---------------------------|-------------|--|------------|------------|----------|-----------|-----------|-------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028-2032 | 2033-2037 | 2022-2036 |
| Pipeprosjektet | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Taktekking ** | 4,9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,9 |
| Gavlvegger (ny/tilbake) | 0,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,2 |
| Garasjer | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Lysarmaturer (ny/tilbake) | 0,3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,3 |
| Garasjetak*23/25/27 | 2,5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,5 |
| Hovedkraner mm | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Delsum vedlikehold | 12,9 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,9 |
| ENØK I-I varmp.*** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ENØK v-v- varmp. | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| ENØK Lysarmaturer | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| ENØK solceller | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| ENØK styring | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0 | 0 | 0 | 1,5 |
| ENØK fasader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | 0 | 25 |
| Delsum ENØK | 0 | 2,5 | 6,5 | 0,5 | 0 | 25 | 0 | 34,5 |
| Prosjekt-estimat totalt | 12,9 | 4,5 | 6,5 | 0,5 | 0 | 25 | 0 | 49,4 |

*Forutsetter overføring av hele budsjettposten fra i fjor

**Forutsetter overføring av restbudsjett fra i fjor for dekning av slutfakturering i 2023

*** Forutsetter individuelle investeringer, se egen sak

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon. Satsene for vann- og avløp øker med 23,4 %, mens feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser. Satsene er opplyst av OBOS.

Fremlagt budsjett er basert på fjorårets forbruk, justert for oppgitte satser for avgiftsøkninger. Budsjettet for kommunale avgifter i 2023 etter avgiftsøkninger er lavere enn budsjettet for 2022 på grunn av sterkt reduserte vann- og avløpsavgifter grunnet omlegging til forbruksmålt avgift, se også under kommentar til driftsregnskapet for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men strømstøtten videreføres. Vi har startet et testprosjekt med Futurehome for optimalisering av strømforbruket til varmtvann, som utgjør en stor del av energiposten over felleskostnadene, som ser ut til å gi gode besparelser når det kommer i full drift på hele anlegget i løpet av året. Styret har lagt til grunn for budsjett 2023 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyse Terrasse Boligsameie.

Finansiering

Lyse Terrasse Boligsameie har ikke lån.

Budsjettet for 2023 forutsetter merfinansiering utover foreslåtte felleskostnader (inklusive innbetaling til vedlikeholdsfond). Styret foreslår at lånerammen fra 2022 videreføres. Om det blir nødvendig å trekke opp lån avhenger av fremdriften i budsjetterte prosjekter. Hvis det blir nødvendig legger styret frem en sak om langsiktig finansiering for årsmøtet 2024, hvor de typiske alternativene vil være merinnbetaling av felleskostnader for nedbetaling av lån, konvertering til langsiktig lån eventuelt med IN-ordning og, eller salg av vaktmesterleilighet.

ENØK-tiltak krever en særfinansiering. Styret finner det ikke unaturlig at investeringstiltak i energiøkonomisering med forventet (god) avkastning finansieres med innbetalinger fra dem som vil nyte godt av inntjeningspotensialet i form av reduserte felleskostnader; sameierne (se egen sak til årsmøtet).

Et annet spørsmål er om tiltakene bør finansieres midlertidig med låneopptrekk frem til førstkommende årsmøte for vedtak om merinnbetalinger. Det gir størst fleksibilitet for tilpassing til faktisk gjennomføring og forutsigbarhet for både styre og sameiere.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for forslag om økning av felleskostnader for 2023.

Budsjettet innebærer 7,5% økning av felleskostnadene fra 01.07.2023, i tråd med faktisk inflasjon siste 12 måneder i budsjettgrunnlag mottatt fra OBOS i Q4-2022.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet godkjente fremlagt forslag til budsjett med foreslått økning i felleskostnadene fra 01.07.2023 og finansiering av vedlikeholdstiltak over vedlikeholdsfondet.

INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag til revisjon av vedtekter****Flertallskrav: 2/3****Forslagsstiller: Styret****Saksfremstilling:**

Styret har bedt Advokatene i OBOS gjennomgå sameiets vedtekter med sikte på en bedre samordning med gjeldende lov om eierseksjoner og fremmer på det grunnlaget forslag til vedtektsendringer.

Gjennomgangen viste behov for å oppdatere sameiets vedtektene i tråd med lovendringer etter siste revisjon i 2019. Videre har våre vedtekter på enkelte punkter hatt avvik fra lovens utgangspunkt, noe som blant annet har skapt praktiske utfordringer i forbindelse med innkalling til årsmøter m.m.

Kort oppsummert foreslår Advokatene i OBOS følgende endringer i sameiets vedtekter;

- § 4: Oppdatere bestemmelsen om laderett for el-bil iht ny lovgivning
- § 11: Presisere mindretallsvernet iht eierseksjonsloven
- § 12:
 - Det er iht eierseksjonsloven styret som foreslår og godkjenner årsbudsjettet, slik at regnskap og budsjett er en orienteringssak på årsmøtet. Det foreslås å ta ut bestemmelsen i våre vedtekter om at det er årsmøtet som godkjenner driftsbudsjettet. Årsmøtet vil uansett kunne vedta endringer i budsjettet ved behov
 - Bestemmelsen om at fellesutgifter endres per 1. juli tas ut, slik at styret har fleksibilitet til å endre disse underveis i året
- § 13:
 - Vedr. innkalling til årsmøtet foreslås å endre utgangspunkt om kommunikasjon på papir til elektronisk kommunikasjon iht endrede regler i kjølevannet av korona
 - Frist for innlevering av forslag til årsmøtet foreslås endret fra minimum 21 dager, til en rimelig frist fastsatt av styret
- § 14: Oppdatere vedtektene i tråd med lovens krav vedr;
 - Forbud mot "hybelfisering" av leiligheter
 - Presisere at vedtak om overføring av vedlikeholdsplikter fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, krever både 2/3 flertall samt samtykke fra de berørte
 - Presisere at vilkår om samtykke fra seksjonseiere vedr. samlet økonomisk ansvar utover 50 % av folketrygdens grunnbeløp gjelder bomiljøtiltak.

Vedlagt følger Advokatenes forslag til endringer i sameiets vedtekter. Det første vedlegget vises foreslåtte endringer med sporendringer og Advokatenes begrunnelser. Det andre er en "ren" versjon hvor forslagene forutsettes vedtatt.

Styrets innstilling:

For å fange opp nye lovkrav fra siste revisjon samt å sikre en bedre samordning med eierseksjonsloven anvisninger, innstiller styret på at sameiet vedtar å endre vedtektene i tråd med forslagene fra Advokatene i OBOS, se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok å godkjenne foreslåtte endringer i sameiets vedtekter.

B) ENØK tiltak i sameiet - varmepumper

Flertallskrav: 50%

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Til forrige årsmøte var det innmeldt forslag om å tillate etablering av luft til luft varmepumper til boenhetene, som møtte betydelig interesse blant sameierne. Styret viste til at det er ulemper ved slike etableringer og at det kan være store fordeler ved å løse behovet i fellesskap, enten ved å ha et felles anlegg, felles innkjøp, felles rammeavtaler, eller på annen måte standardisere og koordinere etablering, drift og vedlikehold.

Videre anbefalte styret at ENØK-tiltak ses i sammenheng og etableres i en felles tiltaksplan. Årsmøtet konkluderte med å be styret komme tilbake med en sak på årsmøtet 2023. Styret følger opp dette med en langtids ENØK-plan som utvidelse av vedlikeholdsplanen, samt fremlegg om varmepumper i overensstemmelse med samme plan.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til et oppdrag for å gi årsmøtet et godt beslutningsgrunnlag, som også omfatter å gjennomføre en innkjøpsprosess for luft til luft varmepumper. Tilbudsforespørselen åpner for å levere enten distribuerte konvektorer ('utedel') leilighet for leilighet, eller felles, plassert på tak.

Varmepumpeforeningen gir god informasjon om blant annet plassering av luft-til-luft varmepumper: <https://www.varmepumpeinfo.no/> Det er særlig tre forhold som er viktig for plassering av utedelen; vibrasjoner, lyd og drenering. *'Utedelen lager vibrasjonsstøy ... Fra varmepumpens inne- og utedel vil det i utgangspunktet være noe lyd. Med god plassering vil det i utgangspunktet ikke være sjenerende. Du bør for eksempel unngå å plassere utedel nært soveromsvindu eller inntil naboens bolig. ... En forskjell på 3 dB vil av de fleste oppfattes som merkbar, mens en endring på 5 til 6 dB vil være tydelig. ... Utedelen bør plasseres minst en halv meter opp fra bakken slik at det ikke blir problemer med is på varmepumpens utedel når varmepumpen avrimer. Utedelen produserer mye vann når den avrimer'*

Varmepumpeforeningens formål er å *'Å arbeide for en kvalitetsbasert utbredelse av varmepumper/varmepumpesystemer i Norge.'*

En kommersiell aktør, Elkjøp, skriver følgende: *'Varmepumper er en velsignelse for både lommebok og miljø, men de kan dessverre også stjele nattesøvnen fra selv de beste sovehjertene. Heldigvis kan du, med litt forberedelser, unngå den verste støyen og få et godt vennskap med varmepumpen din.'*

Styret legger til grunn at selv de nyeste og beste varmpumpene som er tilgjengelige i dag gir støy og vibrasjoner på et ikke-neglisjerbart nivå som må hensyntas både for beslutningen om å tillate slik etablering og ved gjennomføring av en eventuell aksept.

Styret gjør oppmerksom på at etablering av luft-til-luft varmpumper kan ha påvirkning på verdien av leilighetene.

- En positiv effekt følger av lavere driftskostnader til energi, som er lett å regne på. Til illustrasjon vil en leilighet med årlige strømutgifter på NOK 20.000.- ha et elforbruk til oppvarming på rundt 10.000.- og en mulig årlig besparelse på NOK 5.000.- Nåverdien av besparelsen beregnet med et avkastningskrav på 3% og i et evighetsperspektiv uten drift og vedlikeholdskostnader lik MNOK 0,167.
- Nåverdien utgjør 1,67% av verdien for en boenhet til MNOK 10. Negative effekter på leilighetenes attraktivitet av visuell og fysisk støy er vanskeligere å anslå, men det er ikke opplagt at tiltaket har netto positiv verdieffekt for eierne.

Som langsiktige eiere kan det være mer relevant å vurdere tiltakets løpende innsparingspotensiale i form av reduserte strømkostnader mot visuell og fysisk støy. For å vurdere forventet støynivå kan vi trekke frem følgende to sitater:

- *'En hovedregel er at en varmpumpe ikke bør lage mer støy enn 35dB når den er plassert utenfor en leilighet eller ved siden av et nabo hus.'*
- *'En samtale mellom to mennesker som står en meter fra hverandre ligger på ca. 35 dB.'*

Den vedvarende og monotone lyden fra naboens varmpumpe kan være mer problematisk enn lyden av en samtale. At 35 dB ikke er uproblematisk kan illustreres ved at 35 dB er grenseverdien som utløser krav om utredning av støy i boliger, mens 42 dB krever tiltak.

Bestilt tilbudsprosess skal være tydelig på betydningen av å unngå sjenerende støy fra varmpumpeanleggene. Hvordan det i praksis vil oppleves har ikke styret mer innsikt i enn øvrige sameiere og vi kan ikke garantere at ingen vil oppleve installasjon av luft-til-luft varmpumper som sjenerende.

Styret er også opptatt av at eventuelle varmpumper ikke fremstår som visuelt sjenerende. Alminnelige anbefalinger om støybegrensende tiltak for luft-til-luft varmpumper tilsier at dette kan oppnås ved å plassere utedelen i bod, på innsiden av yttervegg, som innebærer at man må lage en åpning i bodveggen for tilluft. Av hensyn til vibrasjoner kan ikke utedelen monteres på bodveggen, men må ha egen monteringsbrakett festet i betong med vibrasjonsdemping. Løsningen blir noe dyrere enn alternativer, men demper negative påvirkninger og dermed motforestillinger mot tiltaket.

Styret anbefaler at årsmøtet åpner for etablering av luft-til-luft varmpumper til hver leilighet etter individuell beslutning, med krav til at sameiets rammeavtale benyttes for kjøp, montering, drift og vedlikehold av installasjonene. Rammeavtalen angir akseptert leverandør og regulerer utstyrstype, plassering, vedlikeholdsintervaller, serviceordning og priser.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet besluttet at hver sameier kan beslutte og bestille montering av luft-til-luft varmepumpe for egen enhet, forutsatt at etableringen baseres på sameiets til enhver tid gjeldende rammeavtale som styret får fullmakt til å inngå, hvor rammeavtalen vil gi forutsetninger om valg av utstyrstype, plassering, vedlikeholdsintervaller med mer.

C) ENØK tiltak i sameiet – solcellepaneler på tak**Flertallskrav: 50%****Forslagsstiller: Styret****Saksfremstilling:**

Til forrige årsmøte var det innmeldt to saker om etablering av solceller på tak og forslagene møtte betydelig interesse blant sameierne. Styret viste til manglende regelverk for overføring av strøm mellom bygninger, som da var forventet utarbeidet i løpet av året og anbefalte å avvente til disse er vedtatt. Regjeringen har videreført, men fortsatt ikke sluttført arbeidet med regler som skal gjøre at egenprodusert energi kan overføres mellom bygninger på samme eiendom via det offentlige strømmettet, uten å belastes nettleie. Styret forventer at et tilfredsstillende regelverk er på plass i løpet av inneværende år.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til en gjennomgang av vårt strømforbruk for vurdering av å etablere solcellepaneler. Deres tilbakemelding innebærer at det er (mest) aktuelt for dekning av forbruk som dekkes over felleskostnadene. Eventuell egenproduksjon av strøm til forbruk hos den enkelte sameier ville kreve en helt annen og avansert styring, måle- og faktureringsløsning for å fungere. Det er uklart om slike løsninger er kommersielt tilgjengelig.

Sameiets felles strømforbruk går hovedsakelig til varmtvann, lys i garasjer og noe lys i andre fellesanlegg (ute og inne), samt noe forbruk til varmekabler i utendørs gangsoner.

Utelys er ikke i bruk mens solcelleanlegg produserer strøm. Lys i garasjene er lagt om til LED og styrt med bevegelsesdetektorer og vil i begrenset grad nyttiggjøre seg strøm produsert av solceller.

Solceller er heller ikke optimalt for strøm til elektrisk snøsmelleanlegg, som i det vesentlige går jevnt i desember og januar.

Varmtvannet er et viktig element for å forsvare etablering av solceller. Av tilbakemeldingen fra OBOS Prosjekt fremgår det at for å få god utbytte av solceller til varmtvannsoppvarming er det avgjørende å styre oppvarmingen til høyere temperatur når det er lyst og så la temperaturen falle mens det er mørkt. I mørketiden vil det gi lite utbytte, men normalt tilstrekkelig over året til at investeringen er lønnsom.

Styret har inngått en avtale med FutureHome om optimalisert styring av varmtvannsberederne. Ved å varme opp vannet til høyere temperatur når

strømmen er billig – normalt om natten - henter vi ut en vesentlig del av det innsparingspotensialet som solcelleanlegget kunne utnyttet.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å avvente nærmere vurdering av solcellepaneler til nye regler for gratis overføring mellom bygninger er vedtatt og vi har erfaringsgrunnlag med ny varmtvannsstyring til en bedre beregning av økonomien i et solcelleanlegg.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok å foreløpig ikke gå videre med avklaringer om eventuell investering i solcelleanlegg

SAK D Generell lånefullmakt**Flertallskrav: 50%****Forslagsstiller: Styret**

For 2022 fikk styret fullmakt til å ta opp lån inntil MNOK 15. Fullmakten gir styret likviditetsmessig sikkerhet for å iverksette prosjekter og nødvendig grunnlag for eventuelle strakstiltak som måtte dukke opp i en aldrende bygningsmasse, uten at sameiet binder opp betydelig arbeidskapital. Styret anbefaler at denne fullmakten videreføres.

Forslag til vedtak:

Styret fikk fullmakt til å lånefinansiere tiltak med lån inntil MNOK 15 som kan nedbetales det påfølgende året, etter årsmøtebehandling.

SAK E Elbillader**Flertallskrav: 50%****Forslagsstiller: Jostein og Sonia Mykletun****Forslag til vedtak:**

Elbilladere kobles direkte mot hver enkeltes individuelle strøabonnement.

Styrets vurdering:

Tilkobling av elbillader til individuelle strøabonnement forutsetter at kursen til hver enkelt elbillader kobles til sameiers måler i eget sikringsskap i oppgangen. Det er et omfattende og kostbart tiltak. Tiltaket ville føre til at effektuttaket ikke kan styres sentralt og dagens hovedtilførsler/trafoer må oppgraderes/skiftes ut for ikke å overbelastes, som er nok et omfattende og kostbart tiltak.

DEFA- systemet som er installert i alle garasjer lastbalanserer aktivt ladende biler, som innebærer at ladehastigheten justeres fortløpende etter tilgjengelig strøm i anlegget for å unngå overbelastning.

DEFA-systemet har abonnementsbasert tilleggsfunksjonalitet for blant annet individuell låsing og fakturering. Styrets vurdering har vært at så lenge fakturerings-systemet ikke er utviklet til å ta hensyn til aktuell strømpris i faktisk ladeperiode for hver enkelt lader, er ikke tilleggsfunksjonaliteten verd abonnementsprisen. DEFA har respondert med at slik videreutvikling av løsningen er i arbeid og vi har bedt om



å få beskjed når det er klart.

Styret mener vi har en fremtidsrettet og god basisløsning, som vil dekke alle kjente brukerbehov og -ønsker så snart faktureringsløsningen er klar og sameiet inngår tilleggsabonnementet.

Styrets innstilling:

Styret innstiller årsmøtet til å stemme «mot» forslaget.

SAK F Fartsbegrensning på gangvei

Flertallskrav: 50%

Forslagsstiller: Styret

Styret har mottatt innspill om bl.a. å etablere fartsdumper på gangveien mellom 23/21 til 27/15 ved kommunal gangvei. Styret er positive til å etablere to fartsdumper på strekningen og legger saken frem for årsmøtet for beslutning.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok å etablere fartsdumper på gangveien mellom 23/21 og 27/15..



Til: Årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie
Fra: Valgkomiteen
Dato: 26. februar 2023

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen i Sameiet har bestått av Isabella Børja, Cathrine Janicke og Søren Pedersen.

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)
Toril Jørgensen (valgt til 2023) (HL39)
Knut Francke (valgt til 2023) (HL27B)

Varamedlemmer

Astrid Nustad (valgt til 2024) (HL29A)
Randi Sonia Schiøll Heneide (valgt til 2023) (HL25A)

Følgende er på valg:

Toril Jørgensen, Knut Francke og Randi Sonia Schiøll Heneide. Jørgensen og Heneide ønsker ikke gjenvalg. Francke sier ja til gjenvalg.

Valgkomiteen fremlegger følgende forslag til styremedlemmer

Styremedlem Knut Francke (2023-2025) (HL27B)
Styremedlem Bjørn E. Thilert (2023-2025) (HL25B)
Varamedlem Thea Kristine Sørbrøden (2023-2025) (HL21)

Presentasjon av nye medlemmer til styret ligger vedlagt.

Valgkomiteen

Både Isabella Børja og Cathrine Janicke trer ut av valgkomiteen. Forslag til nye medlemmer er:

Toril Jørgensen (HL39) – 2023-2026
Gunnar H. Lindeman (HL25B) – 2023-2026

Honorar:

Valgkomiteen foreslår uendret honorar til styret.

Valgkomiteen i Lyse Terrasse Boligsameie

Isabella Børja Cathrine Janicke Søren Pedersen
(sign) (sign) (sign)

Valg til styret i Lyse Terrasse Boligsameie – presentasjon av foreslåtte kandidater*Styremedlemmer*

Navn: Bjørn E. Thielert

Alder: 74 år

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 25A

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie:

Født i Sandefjord og bodde der frem til 1968. Avtjent verneplikt i marinen.

Hadde læretid som kokk ved Frascati restaurant tidlig på 1970-tallet og tok eksamen ved Norsk Hotellfagskole i 1973.

Har siden tatt noen seminarer med juss og administrasjon på BI, og to seminarer på Markedsføringshøgskolen.

Jobbet som trianee i SAS, og noen år som leder av noen enheter innen Müllerhotell.

Har vært daglig leder på Tostrupkjelleren høsten 1975, og var daglig leder for samme selskap sine to andre bedrifter også frem til 1982.

Jobbet som forsikringsagent for et større engelsk meglerselskap frem til 1993, etablerte eget meglerforetak i Norge og drev dette frem til 1997. Var selvstendig agent innen forsikring fram til 2005.

Jobbet noen år forretningsfører for et mindre handelsselskap

Startet opp igjen med forsikring, har siden vært ansatt i Forsikringshuset AS, som i dag har en ren agentavtale om pensjons for

Går av med pensjon fra 01.07.2023

Var styreleder for et større hotell i Nord-Trøndelag fra 1982 og frem til 2005.

Har også representert Lloyds of London i den norske Naturskadepoolen.

Varamedlem

Navn: Thea Kristine Sørbrøden

Alder: 27

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 21

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: 6 måneder

Kommer fra Halden. Er utdannet psykiatrisk sykepleier og jobber ved Oslo

Universitetssykehus. Har tidligere erfaring med styrearbeid fra 4H både som nestleder og sekretær

Valgkomiteen

Navn: Gunnar H. Lindeman

Alder: 81

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 25B

Antall år bosatt i Lyse Terrasse Boligsameie: Siden 1985

Antall år i styret (før årsmøte): 3 perioder – 1985 og fra 2008

Utdannet siv.øk. fra Norges Handelshøyskole i 1966 og ansatt i utenriktjenesten siden 1967 fram til 2008 – pensjonist.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på lyseterrasse@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan også sende meldinger til styret ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no), hvor du også finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her ligger grunnlagsdata om din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelt

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

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

Nedenfor er et utvalg av ofte forekommende spørsmål, som du også kan finne på Vibbo under ulike Temaer, eller på forsiden hvor du finner vedtekter og husordensregler.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjenester (se tilsvarende Vibbo-Tema)

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

Oppgaver utover vaktmesters driftsinstruks belastes bestiller. Ved eventuelle bestillinger som måtte gå utenom styret, faktureres bestiller direkte fra VaktmesterCompagniet 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 VaktmesterCompagniet, 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.

Direkte henvendelser til vaktmester kan gjøres med SMS til:

- 911 82 800 innenfor ordinær arbeidstid
- 977 09 977 utenfor ordinær arbeidstid

For melding om brann, skade, driftsforstyrrelser o.a., se mer under temaet 'HMS'.

Lås og nøkler (se tilsvarende Vibbo-Tema)

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.

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. Seksjonseier kan bestille ekstra kopier.

Systemnøkler:

Både bestilling av ekstra systemnøkler og melding om tap skal skje skriftlig til styret på Vibbo eller e-post lyseterrasse@styrommet.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.

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

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

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: Både bestilling av ekstra nøkkelbrikke og melding om tap skal skje skriftlig til vaktmester på e-post: john@vaktmestercompagniet.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.

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

Hver dørbrikke er unik og nummerert. 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.

Portåpner og app:

Portåpner bestilles hos vaktmester på e-post: john@vaktmestercompagniet.no Levering skjer fra portleverandør, som fakturerer seksjonseier direkte.

Appen PalGate lastes ned fra Appstore eller GooglePlay. Innlegging og endring av mobilnummer bestilles hos vaktmester på e-post: john@vaktmestercompagniet.no

Skilt:

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

Renhold

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

Dørmatte utenfor den enkelte leilighet er beboers eiendom og ansvar

TV og internett (se tilsvarende Vibbo-Tema)

Boligsameiet har inngått en avtale med HomeNet for høyastighetsinternett over fiberkabel og med RiksTV for kabel-TV.

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 (HomeNet)*

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

- <https://www.homenet.no/kundeservice>

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

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

- chat på <https://www.homenet.no> 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.

EI-bil lading (se tilsvarende Vibbo-Tema)

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 sist oppdaterte regelverk av 2020.

Etablering av elbil-lader: Henvendelser om elbillader kan gjøres på Vibbo, til sameiets e-postadresse: lyseterrasse@styrerommet.no eller ansvarlig styremedlem (se kontaktdata nedenfor).

Seksjonseier inngår avtale med sameiet ved å sende signert kontrakt til styret. Kontraktsdokumentet finner du som pdf fil på Vibbo under temaet EI-bil lading.

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 vi anbefaler å forespørre dem om å utføre tilknytning til ladenettet. Sameiet har en avtalt fastpris (pr 2021 stor NOK 14 990,- eks. Mva) som inkluderer: - ladeboksen DEFA eRange IQ/Facility/7,4kW 1P T2-S/2-P - montering, tilkobling, programmering og driftsetting.

Drift av elbil-lader:

Driftsproblemer med elbillader meldes til vaktmester med SMS til

- 416 15 509 innenfor alminnelig arbeidstid, eller
- 911 82 800 utenfor alminnelig arbeidstid



(se nedlastbar brukerveiledning på Vibbo under temaet EI-bil lading og kontaktdata samme sted, eller ovenfor, under tema Vaktmestertjenester).

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.

På Vibbo ligger en nedlastbar brukerveiledning under temaet EI-bil lading.

Parkering

Tilbud og behov om leie av parkeringsplass kan annonseres på våre nettsider

<http://lyseterrasse.no/>

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

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

Forsikring (se tilsvarende Vibbo-Tema)

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Forsikringsavtalen er formidlet gjennom OBOS.

Forsikringen omfatter bygningsmassen inkludert gulv, tak, vegger og fastmontert innredning som for eksempel kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, varmekabler, varmtvannsbereider etc.

Skader som kan dekkes av forsikringen inkluderer:

- Brann
- Utstrømming av vann ved f.eks. rørbrudd
- Lynnedslag, kabelbrudd eller annet elektrisk fenomen
- Skader på bygningen ved innbrudd og/eller hærverk
- Naturskader
- Andre plutselige og uforutsette hendelser, f.eks. skade på vindusglass

Ønsker du å melde skade?

Ta kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller send en e-post til forsikring@obos.no.

Ved behov for akutt bistand utenom åpningstid kan du ringe vakttelefonen på 915 03 100. Forsikringsavdelingen i OBOS følger opp saken videre med forsikringsselskapet som ved behov bestiller en samarbeidende håndverker/takstmann for befaring, eventuelt bekrefter dekning og bistår ved refusjon av utlegg.

Egenandelen ved dekningsmessig skade er kr. kr. 10 000. Styret avgjør om det er sameiet eller seksjonseier som skal betale egenandelen.



I noen tilfeller kan det bli trukket aldersfradrag i stedet for egenandel. Da betaler forsikringen en prosentvis andel av reparasjonskostnadene. Eksempler på dette er skade på gamle varmekabler og varmtvannsbereder.

HMS (se tilsvarende Vibbo-Tema)

Styrets leder er HMS ansvarlig for boligsameiet.

Den løpende oppfølgingen av styrets HMS arbeid kan gis til et styremedlem, se kontaktdata til HMS-ansvarlig på Vibbo tema HMS.

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.

Akutte driftsproblemer meldes til vaktmester, med SMS til

- 911 82 800, i ordinær arbeidstid
- 977 09 977 som er vår alarmtelefon utenfor ordinær arbeidstid.

Akutt skade som krever umiddelbar oppfølging meldes til Gjensidige på

- 915 013 100

Sameiets branninstruks er tilgjengelig for nedlasting fra Vibbo tema HMS.

Nærmere om skadesaker, se tema 'Forsikring' på Vibbo eller ovenfor.

Beboermappe:

På Vibbo tema HMS kan du laste ned beboermappe med informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS).

Oppgangskoordinatorer:

Oppgangskoordinatorene kan bistå i enkelte situasjoner.

Oppgangskoordinatorene har i tillegg til den generelle beboermappen også fått detaljer om kritiske tekniske installasjoner, som stoppekraner, manuell løfting av heis m.m.

Brannsikringsutstyr:

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

Ved bytte eller flytting av platetopp/komfyr er det lovkrav til montering av komfyrvakt.

Tilsynsmyndighet for våre elektriske anlegg (Hafslund Elsikkerhet) anbefaler alle å montere komfyrvakt.

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

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

**Elsikkerhet:**

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

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

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

Boligselskapet har HMS-rutiner for vaktmesters oppfølging av el-anlegget. I tillegg har vi kontrakt med Abildsø Elektro AS om periodisk el-kontroll, som bruker en underleverandør for kontrollhensyn. (t.e. har boligselskapet også en rammeavtale med Abildsø Elektro AS, for arbeider med el-anlegget på eiendommen.)

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lyse Terrasse Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Salg og utleie

Salg og utleie meldes til sameiets forvalter OBOS, 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 en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--|---|
| 2022 | Omtekking av tak | - Alle tak tekket om i løpet av Q2 2022-Q2 2023 |
| | 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 (forslag):

~~Vedtekter – 22. oktober~~

Side 1 av 13



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseierens interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 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 Bygningsslov, 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.

Feltkode endret

Ved forsknet 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4. Garasjer

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

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

Kommentert [KL1]: 1. januar 2021 trådte nye eierseksjonsloven § 25 a i kraft:

"En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonsameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det."

En seksjonseier har nå en rett (en såkalt individualrett) til å etablere ladepunkt i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer på sameiets eiendom.

Jeg har derfor foreslått noen endringer i dette avsnittet for å bringe formuleringene i samsvar med gjeldende rett.

§ 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

Vedtøker — 22. oktober

Side 4 av 13



Lyse Terrasse Boligsameie

- Skap, benker og innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)
- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier av seksjon er også forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerdar, 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 støvende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for



Lyse Terrasse Boligsameie

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 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 anleggenger 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-

Vedtekter — 22. oktober

Side 7 av 13

Kommentert [KL2]: Denne setningen gir uttrykk for det såkalte mindretallsvernet i eierseksjonsloven. Tilsvarende følger i eierseksjonsloven § 40. Denne formuleringen er del av OBOS' standardvedtekter. Jeg foreslår å innta tilsvarende i vedtektene for Lyse Terrasse



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 førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

Kommentert [KL3]: Etter eierseksjonsloven er det ordinært styret som foreslår og godkjenner årsbudsjett - regnskap og budsjett er en orientingssak for sameiet, og informasjon skal sendes ut senest én uke før årsmøtet, slik det også følger i sameiets vedtekter § 13 annet ledd.

Bakgrunnen er denne: Styret har fullmakt til å beslutte, og igangsette, ordinære vedlikeholds- og forvalkningstiltak på eiendommen, og har derfor en nødvendig fullmakt til å disponere sameiets midler til disse oppgavene. Budsjettet settes i oktober/november hvert år, og men særbestemmelsen i vedtektene kan bety at styret må vente med prosjekter til årsmøtets godkjenning foreligger i løpet av våren.

Av disse grunnene foreslår vi at bestemmelsen om at årsmøtet godkjenner driftsbudsjettet, tas ut av vedtektene. Årsmøtet er ikke avskåret fra å vedta endringer i budsjett, men med en endring som foreslås vil vedtektene følge lovens systematikk, som også er tilpasset styrets oppgaver.

Vi foreslår også at bestemmelsen om at husleien (felleskostnadene) justeres fra 1. juli, tas ut. Som for årsbudsjettet vedtar styret ordinært felleskostnadene for sameiet, og styret bør ha fleksibilitet til å justere disse underveis i året, ved behov.



Lyse Terrasse Boligsameie

- Større vedlikeholdsuppgaver 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. Kommunikasjonen skal kunne skje via post, intern distribusjon eller e-brev i henhold til seksjonseierregisteret. Distribusjon skal foregå på papir med mindre seksjonseier har samtykket til elektronisk kommunikasjon.~~ Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: <http://lyseterrasse.no>.

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

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

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

Allé 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.

Kommentert [KL4]: Foreslås flyttet hit samt lagt til setning om samtidig utsending til forretningsfører. Dette medfører ingen realitetsendring, men samkjører oppsettet med OBOS' standardvedtekter.

Kommentert [KL5]: Iht. vedtektene deres i dag skal distribusjon "foregå på papir med mindre seksjonseier har samtykket til elektronisk kommunikasjon". Ifm. digitaliseringen av årsmøter under korona ble nye regler om elektronisk kommunikasjon i sameier vedtatt (eierseksjonsloven § 1-5). I dag gjelder det omvendte prinsippet: Styret kan som utgangspunkt kommunisere med seksjonseierne elektronisk, med mindre seksjonseier har reservert seg mot det. Jeg foreslår derfor å forenkle dette avsnittet, som da også bringer vedtektene i samsvar med OBOS-standard.

Feltkode endret

Kommentert [KL6]: En vedtektsfestet frist på 21 dager er ikke i strid med eierseksjonsloven, men det har vært ønske fra forretningsfører å benytte en formulering som åpner opp for noe større grad av fleksibilitet, og tilpasse til praksis i øvrige eierseksjonssameier. Dette fremstår fornuftig. Hensynet til seksjonseierne må regnes som ivare tatt gjennom formuleringene "sendes ut i god tid" og "gis en rimelig frist."

Kommentert [KL7]: Dette følger i esl. § 43, og foreslås inntatt for ordensskyld

§ 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 opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres



Lyse Terrasse Boligsameie
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
- 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 resekjonering 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

Kommentert [KL8]: Likelydende bestemmelse i eierseksjonsloven, § 49 andre ledd bokstav g), trådte kraft 1. juli 2021, formålet er å begrense s.k. "hyblifisering" hvor leiligheter bygges om og tas i bruk av flere personer enn leiligheten opprinnelig har vært bygget for.

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.

Kommentert [KL9]: Bestemmelsen her følger av eierseksjonsloven og gjelder uten at den er nedfelt i vedtektene, men kan erfaringsmessig være nyttig å synliggjøre i vedtektene og foreslås derfor inntatt

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

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

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

Hvis tiltakene 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.

Kommentert [KL10]: Foreslår å presisere at vilkåret om samtykke fra berørte seksjonseiere ifm. tiltak som medfører kostnader ut over 1/2 av folketrygdens grunnbeløp, gjelder for bomiljøtiltak

§ 15. Habilitet

Vedtekter – 22. oktober

Side 10 av 13



Lyse Terrasse Boligsameie

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

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

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

§ 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



Lyse Terrasse Boligsameie
solgt.

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



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 19. Fravikelse

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

§ 20. Valgkomité

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

Komitéen velger selv sin leder.

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

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

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

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



Lyse Terrasse Boligsameie

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 (forslag)

Utkast april 2023

Side 1 av 12



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 terrassside 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4. Garasjer

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

Seksjonseiere/brukere 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
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

Utkast april 2023

Side 4 av 12



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 forsikringsskade 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

Utkast april 2023

Side 5 av 12



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
- 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 opptelling 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, besluttet 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 besluttet, 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 forretningsførereren.

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

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

Utkast april 2023

Side 10 av 12



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 tvangsfullbyrdslovens kapitel 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.



1217 Lyse Terrasse Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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