



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971276894

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 939 475	11 955 981
Sum inntekter		10 939 475	11 955 981
Kostnader			
Lønnskostnad		400 560	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 703	46 658
Annen driftskostnad		10 762 696	14 696 167
Sum kostnader		11 232 959	15 085 125
Driftsresultat		-293 484	-3 129 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		248 139	279 072
Sum finansinntekter		248 139	279 072
Annen finanskostnad		693	15 770
Sum finanskostnader		693	15 770
Netto finans		247 447	263 302
Resultat før skattekostnad		-46 038	-2 865 842
Årsresultat		-46 038	-2 865 842
Totalresultat		-46 038	-2 865 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 038	-2 865 842
Sum overføringer og disponeringer		-46 038	-2 865 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		92 749	162 452
Sum varige driftsmidler		492 749	562 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		492 749	562 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		188 680	50 533
Andre fordringer		33 202	41 578
Sum fordringer		221 882	92 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 041	4 656 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 041	4 656 666
Sum omløpsmidler		4 506 923	4 748 776
SUM EIENDELER		4 999 671	5 311 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 853 505	3 899 542
Sum opptjent egenkapital		3 853 505	3 899 542
Sum egenkapital		3 853 505	3 899 542
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		525 005	924 549
Annen kortsiktig gjeld		621 162	487 137
Sum kortsiktig gjeld		1 146 167	1 411 686
Sum gjeld		1 146 167	1 411 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 999 671	5 311 228



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427701

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 939 475	11 955 981
Sum inntekter		10 939 475	11 955 981
Kostnader			
Lønnskostnad		400 560	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 703	46 658
Annen driftskostnad		10 762 696	14 696 167
Sum kostnader		11 232 959	15 085 125
Driftsresultat		-293 484	-3 129 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		248 139	279 072
Sum finansinntekter		248 139	279 072
Annen finanskostnad		693	15 770
Sum finanskostnader		693	15 770
Netto finans		247 447	263 302
Resultat før skattekostnad		-46 038	-2 865 842
Årsresultat		-46 038	-2 865 842
Totalresultat		-46 038	-2 865 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 038	-2 865 842
Sum overføringer og disponeringer		-46 038	-2 865 842



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		92 749	162 452
Sum varige driftsmidler		492 749	562 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		492 749	562 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		188 680	50 533
Andre fordringer		33 202	41 578
Sum fordringer		221 882	92 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 041	4 656 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 041	4 656 666
Sum omløpsmidler		4 506 923	4 748 776
SUM EIENDELER		4 999 671	5 311 228

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 853 505	3 899 542
Sum opptjent egenkapital	3 853 505	3 899 542
Sum egenkapital	3 853 505	3 899 542
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	525 005	924 549
Annen kortsiktig gjeld	621 162	487 137
Sum kortsiktig gjeld	1 146 167	1 411 686
Sum gjeld	1 146 167	1 411 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 999 671	5 311 228



Organisasjonsnr: 971 276 894
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1217

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Lilleaker skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. HMS ved strømbrudd
8. Røykvarslere i våre garasjeanlegg
9. Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a
10. Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Sameiets rådgiver Hedda Trøan foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000



Sak 7

HMS ved strømbrudd

Forslag fremmet av:

Einar Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømstans vil kunne få HMS-konsekvenser. Strømstans skjer ikke ofte, men er kommet mer i fokus etter at vi alle oppfordres til å øke beredskapen. Vi må være forberedt at det kan bli strømbrudd over kortere eller lengre tid.

Garasjeporten er ikke utstyret med alternativ manuell åpningsmulighet, og all ut- og innkjøring vil stoppe opp. Bruk av bil til nødvendige avtaler og evakuering av biler ved f.eks. en bilbrann er ikke mulig. Jeg vet at andre sameier har denne muligheten.

Det er ikke mulig å komme inn gjennom hovedinngangsdøren ved strømbrudd fordi vanlig åpningsmulighet med brikke ikke vil fungere. Beboere i sameiet har ikke nøkkel til hoveddøren. Hjemmehjelp slipper ikke inn. Står en lettkledd utenfor i mange minusgrader kan det være helsefarlig. Hva ved brann, osv.?

Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør foretas en gjennomgang av hvordan dørene fungerer ved strømbrudd, og at det må iverksettes tiltak – om påkrevd – for som sikrer at det er mulig å komme seg inn og ut av hoveddører og garasjer ved strømbrudd.

Styret støtter det innkomne forslaget.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å igangsette korrigerende tiltak.

Sak 8

Røykvarslere i våre garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Gunnar Myrvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I våre garasjeanlegg er det i dag satt ut pulverapparat for slukking av branner. Dette er vel og bra, men hva skjer om brann oppstår på nattetid.

Jeg og sikker mange med meg, vil trolig foretrekke å bli varslet så tidlig som mulig, framfor å bli vekket av at røyklukt som siver inn i soverommet. Jeg vil også tro at Brannvesenet vil foretrekke å bli varslet om en brann så tidlig som mulig.

Styrets innstilling



Styret mener at installasjon røykvarslere i garasjeanlegg er et prosjekt som bør utredes nærmere. Det bør blant annet vurderes hvilke type varslere som er hensiktsmessig å installere, samt hvor og hvordan røykvarslerne skal varsle. Det er ulike varslingsløsninger. En kan ha røykvarslere som kun utløses lokalt. En kan også ha varslere som går til private sikkerhetsselskaper, eller til brannvesenet direkte. Systemer som varsler eksternt kan være kostbart og krever vedlikehold. Utrykninger som følge av at alarmer utløser seg uriktig, er dyrt.

En bør ha en oversikt over hvilke løsninger som finnes og hvilke kostnader som vil påløpe som følge installasjon, drift og vedlikehold, m.m. Styret mener en nærmere utredning er nødvendig før årsmøtet eventuelt vedtar installasjon.

Forslag til vedtak 1

Styret pålegges å installere røykvarslere i våre garasjeanlegg

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret pålegges å utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanleggene. Styret pålegges videre å utrede kostnader ved installasjon, drift og vedlikehold av røykvarslere og legge frem forslag til løsning på Årsmøtet i 2026.

Sak 9

Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a

Forslag fremmet av:

Peer Sandborg, Jon-Erik Christophersen og Olaf Valeur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Boligsameiets Grønt-komite har tidligere frarådet felling av trær i dette området, og boligsameiets styre vil i spørsmål om trefelling normalt legge stor vekt på Grønt-komiteens innstilling.

Gjennomført besiktigelse viser imidlertid at trærne som ønskes felt bare utgjør en mindre del av skogsvegetasjonen i denne delen av boligsameiet og trærne tar stadig mer sol og lys for de mest berørte beboerne. Under tvil anbefaler styret å felle de aktuelle trærne, forutsatt at forslagsstillerne bekoster felling og fjerning av trærne.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne for forslagsstillerens kostnad og ansvar. Forslagsstillerne skal umiddelbart etter felling fjerne trærne



Sak 10

Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd

Forslag fremmet av:

Bjøn Erik Thilert

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtektsendring – § 6 annet ledd – Sameiets vedlikeholdsplikt

Vedtektenes § 6, annet ledd har i dag følgende ordlyd:

«Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvorefter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

Kommentarer til bestemmelsen:

Sameiet bør ikke være ansvarlig for oppussing, renovasjon og / eller oppgradering av de enkelte leilighetene, ei heller kostnader forbundet med slikt arbeid. I forbindelse med oppussing e.l. skal seksjonseier være forpliktet til å iverksette skadeforebyggende tiltak i form at water guard / vannstopper installeres. Vannskader er dyrt og ubehagelig, ikke bare for den berørte seksjonen.

Videre skal mer moderne vannkraner som lett kan stenges, installeres i forbindelse med renovasjon. Dette bør imidlertid gjøre for seksjonseiers regning og ansvar. Det anses ikke rimelig at felleskapet / sameiet skal belastes for slike kostnader.

Styrets innstilling

Styret er enig i at kostnadene ved utskifting av hovedkraner bør belastes den aktuelle seksjonseier.

Styret støtter det innkomne forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 6, annet ledd endres og girs følgende ny ordlyd: «Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Det skal også monteres vannstoppere ved hovedkranene. Seksjonseier bærer selv kostnadene ved utskifting av hovedkraner og montering av vannstoppere. Styret skal varsles i forkant av renovasjonen. Seksjonseier skal i forkant skriftlig varsle styret om at hovedkranene skal skiftes, og sende skriftlig bekreftelse til styret, om at nye hovedkraner og vannstoppere er montert, når renovasjonen er ferdig. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Fabian van der Burg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Erik Thilert
- Knut Francke

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Edvard Aanonsen

Valg av 1 valgkomiteen Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Gunnar H. Lindeman

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - 22.03.2025.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Knut Istad	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Bjørn Erik Thilert	Hoffsjef Løvenskioldsv 25A
Varamedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsj Løvenskioldsv 29A
Varamedlem	Thea Kristine Sørbrøden	Hoffsj Løvenskioldsv 21

Valgkomiteen

Toril Jørgensen	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Jostein Mykletun	Hoffsj Løvenskioldsv 25B
Gunnar H. Lindeman	Hoffsj Løvenskioldsv 25B

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

Sameiet består av 179 seksjoner.

Lyse Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 276 894, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 591

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

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt 18 styremøter, hvorav 13 i 2024 og 5 i 2025.

Det siste året har vært en krevende periode for styret.

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal ble dessverre sykemeldt i begynnelsen av november 2024, og har ikke deltatt i styrearbeid siden. Bjordal har vært en svært viktig ressurs for sameiet de senere årene. Mye bra har blitt gjort den tiden han har vært leder.

Styret har det siste halvåret fungert uten styreleder, noe som har preget styrets arbeid. Både i form av organisering og økt arbeidsbelastning på øvrige styremedlemmer. I tillegg har styret hatt flere krevende saker de siste månedene.

Også i år har styret brukt mye tid på vaktmestertjenester. For det første har styret brukt tid på sluttoppgjør med VaktmesterCompagniet AS, etter at avtalen ble terminert i slutten av 2023. Vaktmesteravtalen med Oslosamarbeidet, som ble inngått i mars 2024, fungerte heller ikke som forutsatt. Sameiet ble enig med Oslosamarbeidet om å avslutte samarbeidet i slutten av 2024.

En midlertidig vaktmesteravtale ble i desember 2024 inngått med PHM Norge AS, for å sikre strøing, snømåking og annet forefallende arbeid. Dette har etter styrets mening fungert bra.

I skrivende stund er styret i avsluttende fase av en anbudsrunde for vaktmestertjenester. Styret regner med å ha en ny vaktmesteravtale på plass i løpet av april / mai 2025.

Da avtalen med Oslosamarbeidet (som inkluderte leie av vaktmesterbolig) opphørte, valgt styret å leie ut leiligheten på det åpne markedet via Enklere Utleie AS.

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skulle igangsette anbudsrunde for leveranse av internett. Årsmøtevedtaket innebærer at sameiet kun skal ha avtale om internett / fiberkabel leveranse, mens den enkelt seksjonseier selv må inngå avtale med leverandør(er) av TV og strømmetjenester. Basert på innkomne tilbud valgte styret å inngå avtale med Telia Norge AS. Grunnen uventet lang behandlingstid hos kommunen ble installasjon i de enkelte leilighetene ca. 2 måneder forsinket.

Styret har de siste månedene også brukt mye tid på å finne riktig løsning i forbindelse med utskiftning av varmtvannstanker i HLV 15, 17, 19 og 21. Styret vurderte først å installere bergvarme. Dette for å spare strømkostnader. Etter nærmere analyse, har styret kommet til at installasjon av bergvarme trolig ikke vil gi nok reduksjon i strømutgiftene til å gjøre en slik investering lønnsom. Styret regner med å ha klar en alternativ plan for utskiftning av varmtvannstankene i løpet av sommeren 2025.

Samarbeidet med DEFA, relatert til elbil ladere, fungerer ikke tilfredsstillende. Dette gjør blant annet at fakturering for strømbruk krevende. Styret arbeider for tiden med å finne bedre løsninger for fakturering.

Samarbeidet med Green Garden som har ansvar for sameiets grønt områder har fungert bra.



Utskifting av belysning og problemer med døråpnere er blant andre saker styret har befattet seg med den siste perioden.

Større vedlikeholdsprosjekter

Takarbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Maling av gavlvegger ble ferdigstilt i 2024, med unntak av HLV 37 og 39. I forbindelse med malingsarbeidet ble det avdekket råteskader. For blokkene 23, 25, 27, 29 og 31 var det i tillegg til store råteskader også dårlig fugearbeid flere steder, med mangel på fuging mellom treverk og mur. Flere bord måtte skiftes ut, noe som gjorde prosjektet dyrere enn budsjettert. Alle gavlveggene ble grunnet og malt med to strøk maling.

På sikt vil det være hensiktsmessig å skifte ut treveggene med mer vedlikeholdsfritt materiale, som også er mer ENØK vennlig. Styret vil i 2025 arbeide videre med å finne en løsning for fremtidig oppgradering av gavlveggene. I denne forbindelse vil styret, ved hjelp av OBOS prosjekt, også vurdere klima og energieffektiviserende tiltak. For slike tiltak kan det være mulig å søke om økonomisk støtte fra ENOVA.

Når en tilfredsstillende løsning er funnet vil arbeid i første omgang bli gjennomført for HLV 37 og 39.

Endring i avtaler

Vaktmestertjenester.

- Avtalen med Oslosamarbeidet AS ble terminert i desember 2024
- Midlertidig avtale med PHM Norge AS ble inngått desember 2024. PHM eier blant annet Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Ny permanent vaktmesteravtale antas å være på plass i løpet av april / mai 2025

Internettleverandør

- Avtalen med GlobalConnect (tidlige Home Net) opphørte 1. februar 2025
- Ny avtale med Telia Norge AS ble inngått 30. oktober 2024 (Telia har hatt avtale med GlobalConnect i overgangen mellom de to leverandørene)

Uforutsette hendelser

Vi har fremdeles mange vannskader. Det er viktig at seksjonseierne gjør sitt for å begrense risiko for vann- og råteskader.

Som nevnt over måtte styret finne ny løsning for vaktmestertjenester etter at det relativt raskt ble avdekket at Oslosamarbeidet ikke leverte som forventet. En mer standardisert vaktmesteravtale med et større firma, der sameiet ikke er avhengig av enkeltpersoner vil bli inngått.

Dugnad

Det ble avholdt en vellykket vårdugnad i 2024, med godt oppmøte og som alltid godt arrangert og gjennomført av Grønt Komitéen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomisk utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Utfakturerte og innkrevde felleskostnader er noe høyere enn budsjettert som følge av styrets beslutning om å øke felleskostnadene med 5,68 % fra 1.1.24.

Som følge av forsinkelse fra OBOS side vil inntekter for elbil-ladeboksenes strømforbruk i 2024 først komme til inntekt i 2025. Styret håper det snart vil bli mulig å belaste ladebokseierne for faktisk strømpris for benyttet ladestrøm, fremfor dagens anslåtte gjennomsnittspris, men tar i fremtiden uansett sikte på kvartalsvis fakturering av nyere ladebokser som fjernavleses hos DEFA/CloudCharge.

Driftskostnadene er betydelig lavere enn budsjett, som følge av at planlagte vedlikeholdsinvesteringer, utskifting av varmtvannskolber og hovedrengjøring av garasjeanlegget, er blitt utsatt til 2025. De viktigste vedlikeholdsprosjektene som har vært gjennomført er reparasjon av gavlveggene til HL 23, 25, 27, 29 og 31, omteking av garasjetak og utskifting av gamle tre gjerder og oppgradering av grøntanlegg.

Kommunale avgifter er 3,5 % høyere enn budsjett, mens energikostnadene er 7,3 % lavere enn budsjett.

Sameiets forsikringer er i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Som følge av misnøye med Gjensidiges saksbehandlingstid valgte styret omkring årsskiftet 2023/24 å gjennomføre en anbudskonkurranse. Det viste seg at Gjensidige lå betydelige lavere enn de øvrige selskapene på pris, og styret valgte derfor å beholde Gjensidige som forsikringsforbindelse. Forsikringspremien i 2025 er omtrent som budsjettert.

Som nevnt i kommentarene til fjorårets regnskap valgte styret på grunn av kort varsel om prisøkning fra VaktmesterCompagniet å skifte vaktmester. VaktmesterCompagniet valgte da å sende regninger for opptil to år gamle tilleggsarbeider, noe styret som styret nektet å betale. Disputten med VaktmesterCompagniet er nå avsluttet på en minnelig måte, som styret har funnet tilfredsstillende.

Boligsameiets nye vaktmester fra 1.3.24, Oslosamarbeidet, har dessverre ikke levd opp til forventningene, og styret valgte derfor å si opp avtalen med virkning fra 1.12.24. For denne gang å få tid til en grundig anbudsprosess for å velge nytt vaktmesterselskap er det inngått en midlertid vaktmesteravtale med et velrenommert vaktmesterselskap, Asker & Bærum Vaktmesterkompani.

Årets resultat var et overskudd på 23.666 kr. mot budsjettert -4.084.000 kr. Differansen skyldes i hovedsak den nevnte utsettelse av planlagte vedlikeholdsinvesteringer.



Ettersom boligsameiets regnskap føres etter kontantprinsippet, innebærer dette også at likviditeten har utviklet seg tilsvarende bedre enn forutsatt. Boligsameiet hadde ved årets slutt samlede bankinnskudd på 4 285 041 kr og ingen finansiell gjeld.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Basert på dagens husleienivå og ordinær drift utgjør boligsameiets årlige egenfinansieringsevne til vedlikeholdsinvesteringer anslagsvis 3-3.5 mill.

I 2025 er det budsjettet med i alt 5.5 mill. i vedlikeholdsinvesteringer. Et viktig vedlikeholdsprosjekt er erstatning av fire 200 liters med to 400 liters varmtvannskolber, samt bytte ut ekspansjonstankene samt slitte rør og pumper. Dette vil redusere varmetapet betydelig og gi mer plass i de relativt trange tekniske rommene. Andre viktige prosjekter er totalrengjøring av garasjeanlegget og gjennomføring av et forprosjekt for å klarlegge og forberede et vedlikeholdsprogram for gavlveggene som sikrer en god, langsiktig vedlikeholdsøkonomi.

Husleien er skjønnsmessig indeksregulert med med 4 % fra 1.1.2025, og boligsameiets tidligere vaktmesterleilighet er utleid fra 1.2.

Sameiet har en spotprisavtale med Entelios via OBOS.

I statsbudsjettet for 2025 er strømstøtteordningen videreført i en noe justert form. Senere har Regjeringen i tillegg foreslått Norgespris, en ny fastprisordning for husholdningene gjeldende fra 1.10.24. Styret legger til grunn at Norgespris, om ordningen blir vedtatt av Stortinget, også vil gjelde for boligsameier. Budsjettet strømkostnader representerer en økning på 8 % sammenlignet med 2024.

Styret gjennomfører som nevnt en anbudsinnbydelse for valg av vaktmesteravtale, samtidig som det i mellomtiden er det inngått en midlertidig avtale med Asker & Bærtum Vaktmesterkompani. Det knytter seg derfor en viss usikkerhet knyttet til fremtidige vaktmesterkostnader. Vaktmesteravtalen vil ikke omfatte drift og vedlikeholdet av grøntområdene, idet samarbeid med Green Gardens planlegges videreført. Det er budsjettet med 1.456.000 kr i samlede kostnader til vaktmesteravtale og vedlikehold av grøntanlegg.

Budsjett viser et underskudd på kr. 2.279.866. Basert på denne forutsetning vil boligsameiets heller ikke i 2025 ha behov for å benytte årsmøtets tidligere fullmakt til opptak av inntil 3 mill. i kassekreditt. Det knytter seg imidlertid en viss usikkerhet både til størrelsen på vedlikeholdsinvesteringene og til kostnadene knyttet til ny vaktmesteravtale samt avtalen med Green Gardens. Styret mener derfor det ikke er hensiktsmessig for årsmøtet å trekke tilbake styrets fullmakt til å ta opp kassekreditt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Fremtidige planer

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

	Budsjett	Gjenstående vedlikeholdsplan etter 2025					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040
Forprosjekt gavlvegger	0,16	0	0	0	0	0	0
Trapper	0,5	0	0	0	0	0	0
Oppussing garasje	2	0	0	2	0	2	2
Varmtvann	3	0	0	0	0	2	3
SUM	5,66	0	0	2	0	4	5

	Budsjett	ENØK-plan					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040
ENØK gr.v.p.v v	0	2	0	0	0	0	0
ENØK LED-lys	0	1	0	0	0	0	0
ENØK solceller	0	0	0,5	5	0	0	0
ENØK styring	0	0,5	0	0	0	0	0
ENØK fasader*	0	0	0	0	10	20	0
SUM ENØK	0	3,5	0,5	5	10	20	0
Prosjekt-estimat totalt	5,66	3,5	1	7	10	24	5



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: ESRDG-ODCAO-51111-E048G-ZAMZX-3JXXR



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 848 101	9 741 736	10 667 000	10 953 134
Ladeinntekter EL-bil		0	178 692	120 000	130 000
Andre inntekter	3	91 375	2 035 553	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 939 475	11 955 981	10 937 000	11 233 134
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 351	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-351 209	-300 000	-300 000	-380 000
Avskrivninger	16	-69 703	-46 658	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 945	-11 141	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-309 785	-294 195	-312 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-53 934	-278 337	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-5 639 706	-9 235 899	-8 900 000	-6 627 000
Heis	9	-187 314	-171 108	0	0
Forsikringer		-865 460	-777 640	-856 000	-1 027 000
Kommunale avgifter	10	-1 321 160	-1 126 190	-1 277 000	-1 435 000
Energi/fyring		-787 589	-798 149	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-524 765	-498 255	-522 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-1 061 038	-1 505 255	-1 909 500	-2 320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 232 959	-15 085 125	-15 111 800	-13 603 000
DRIFTSRESULTAT		-293 484	-3 129 144	-4 174 800	-2 369 866
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	248 139	279 072	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-693	-15 770	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		247 447	263 302	90 000	90 000
ÅRSRESULTAT		-46 038	-2 865 842	-4 084 800	-2 279 866
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 038	-2 865 842		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	92 749	162 452
SUM ANLEGGSMIDLER		492 749	562 452
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	16	-249	-249
Restanser felleskostnader/kundefordringer		188 680	50 533
Forskuddsbetalte kostnader		26 987	41 827
Andre kortsiktige fordringer	17	6 464	0
Driftskonto OBOS-banken		1 526 679	928 476
Sparekonto OBOS-banken		2 475 418	2 378 111
Sparekonto OBOS-banken II		282 944	1 350 079
SUM OMLØPSMIDLER		4 506 923	4 748 776
SUM EIENDELER		4 999 671	5 311 228
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 853 505	3 899 542
SUM EGENKAPITAL		3 853 505	3 899 542
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		546 162	487 123
Leverandørgjeld		525 005	924 549
Annen kortsiktig gjeld	18	75 000	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 146 167	1 411 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 999 671	5 311 228
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal

Bjørn Erik Thilert

Tom E. Mortlock Breirem

Knut Hølland Istad

Knut Wilhelm Francke



**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 646 664
Vedlikeholdsfond	1 729 609
Heis	291 363
Leie vaktmesterbolig	162 323
Leie	18 142
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 848 101

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeførte avsetninger	87 775
Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	91 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 351
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 351

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 2023/2024, og er på kr 351 209.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 945.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 809
Andre konsulenthonorarer, Seal AS	-42 125
SUM KONSULENTHONORAR	-53 934

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Leverandør 1 - Green Gardens AS	-106 250
Utemiljø - Fasade Stillas	-89 063
Hovedentreprenør I - Komplet Tak	-2 017 075
Hovedentreprenør II - Abildsø Elektro	-13 251
Hovedentreprenør III - Oslo Gjerde AS	-79 851
Malerarbeid - Malerjempen	-738 894
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 044 384
Drift/vedlikehold bygninger	-1 094 977
Drift/vedlikehold VVS	-669 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-696 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 793
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 357
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 530
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 639 706

NOTE: 9**HEIS**

Inntekter heis	291 363
Kostnader heis	-187 314
SUM HEIS	104 049

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-812 145
Feieavgift	-48 144
Renovasjonsavgift	-460 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 321 160



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

Lokalleie	-5 500
Container	-8 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Vaktmestertjenester	-382 890
Renhold ved firmaer	-451 581
Snørydding	-105 019
Andre fremmede tjenester	-54 075
Trykksaker	-9 339
Andre kontorkostnader	-409
Telefon u/mva	-3 987
Porto	-750
Vedlikehold biler/maskiner	-23 454
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 580
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 061 038

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 454
Renter bank	132 022
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	552
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 058
Andre renteinntekter	53
SUM FINANSINNTEKTER	248 139

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	-693

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	400 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169



**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2023	69 136	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-23 045	
		-46 091
Gressklipper		
Tilgang 2022	139 975	
Avskrevet tidligere	-46 658	
Avskrevet i år	-46 658	
		-46 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		-92 749

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-69 703****NOTE: 16****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer		
Tap på krav		-249
SUM KUNDEFORDRINGER		-249

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse		6 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		6 464

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt beløp ihht avtale ifm tvist		-75 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-75 000





Annen informasjon om sameiet

Styret (se tilsvarende Vibbo/Styret)

Årsmøtet velger sameiets styre, som består av fem representanter. Styreleder velges separat. I tillegg velger årsmøtet to vararepresentanter. Alle velges normalt på ordinært årsmøtet, for to år ad gangen, etter innstilling fra årsmøtets valgkomité.

Styret konstituerer seg i første møte etter årsmøtet. I konstituerende møte behandles blant annet retningslinjer for styrearbeid, som klargjør de krav som stilles til tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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



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

Forsikring (se også Vibbo/Tema/Forsikring)

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

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

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

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

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

Se også Vibbo/Temaer/Forsikring

Vaktmestertjenesten (se tilsvarende Vibbo/Tema/Vaktmester)

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

Styret vil sende ut ny kontaktinfo for vaktmester, straks ny vaktmesteravtale er på plass.

Når ny vaktmesteravtale er på plass skal driftsforstyrrelser og skader meldes direkte til vaktmester. Se Forsikringer ovenfor om forsikringsskader.

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

Ulykker meldes omgående til nødtelefon

- Brann **110**
- Politi **112**



- Ambulanse 113

Uansett hvilket av disse tre numrene du ringer, får du hjelp fra rett nødetat. (Ref. Vibbo/Tema/HMS)

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

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 vaktmesterselskapet, kan denne stiles direkte til sameiet.

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

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

Generelt

Alle bestilling og andre henvendelser vedrørende nøkler og døråpnere skal gjøres til skriftlig til styret på Vibbo eller e-post lyseterrasse@styrerrommet.no med kopi til b.thilert@gmail.com.

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

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

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

Systemnøkler

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

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

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

Vedlikehold av systemlåsen i dør til egen leilighet er sameiers ansvar.

Sameiets samarbeidspartner for låsene er Certego AS, avd. Bærum;



telefon 09145, e-post post@certego.no

Dørbrikker

Hver dørbrikke er unik og nummerert.

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

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

Brikker som er bestilt via styret vil normalt bli sendt i rekommandert post med faktura fra Certego AS.

Garasjeåpner

Appen PalGate lastes ned fra AppStore eller GooglePlay.

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

e-post: post@anderson-elektro.no

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

Løsningen med å åpne portene over mobilnettet er fortsatt i drift, men over 2G-nettet, som blir lagt ned i 2027. Alle anbefales å gå over til PalGate-appen.

Ved eierskifte må ny eier kontakte styremedlem Bjørn Erik Thilert. Thilert vil sørge for godkjenning hos Came og Andersen, og melder ut tidligere seksjonseier. Thilert kontaktes på e-post lyseterrasse@styrerommet.no med kopi til b.thilert@gmail.com.

Døråpner brikke til garasje kan bestilles hos Came og Anderson Elektro og styret ved Bjørn Erik Thilert.

Skilt

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

lyseterrasse@styrerommet.no

Renhold

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

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

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

Boligsameiet har avtale med Telia Norge AS for høyhastighetsnett over fiberkabel.

Sameiet har ikke fellesavtaler for TV og strømnetjenester.



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 (Telia)

På Telia's hjemmeside (www.telia.no) finner du informasjon om enkle tiltak for feilretting.

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

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

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

- Etablering av elbil-lader:

Henvendelser om elbillader kan gjøres på Vibbo, eller til sameiets e-postadresse lyseterrasse@styrerrommet.no

Seksjonseier inngår avtale med sameiet ved å sende signert kontrakt til styret. Kontraktsdokumentet lastes ned fra Vibbo.

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

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

DEFA har nå en ny lader som anbefales for bruk på anlegget:
ABL eRange UNO 7,4kW (5B2) el.nr. 1531586 / art.nr. 710444 (produktblad ligger tilgjengelig på Vibbo).

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

- Drift av elbil-lader:

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

Driftsproblemer med elbillader meldes til styret på e-post: lyseterrasse@styrerrommet.no

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

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



Parkering

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

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

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

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

Salg og utleie

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

Eier kan gi beboere/leietakere tilgang til Vibbo.

Energimerking

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

HMS

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

Beredskap

Ulykker meldes omgående til nødtelefon

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

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

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

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

Gjensidige har 24/7 vakttjeneste som nås på:
Telefon: 915 013 100



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

Avarn Securities har 24/7 alarmtjeneste som nås på:
Telefon: 915 02 580

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

Certego har 24/7 vakttelefon som nås på:
Telefon: 09145

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

Came-Andersson har 24/7 vakttelefon som nås på:
Telefon: 911 83 406, eller 993 66 467

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utskifting av gavlvegger	HLV 23, 25, 27, 29 og 31
2024	Omtrekking av garasjetak	
2024	Utskifting av gamle tregjerder	Byttet til mer vedlikeholdsfrie gjerder
2024	Oppgradering av grønt områder	
2023	Omtrekking tak og garasjetak	Tak ferdigstilt, garasjetak påbegynt
2023	45 piper feid, 31 rehabilitert	alle piper ble videofotografert
2023	Garasjelys skiftet til LED	
2023	oppgraderinger varmesløyfe vv	
2022	Omtrekking av tak	- Tak tekket om i løpet av Q2 2022-Q2 2023
2022	LED-lys i garasjer	- Det er lagt LED lys styrt med bevegelsessensorer i alle garasjer i løpet av perioden Q2 2021 - Q1 2023
2021 - 2021	Vannmålere og utskifting av .hovedkraner garasje	- Etablering av vannmålere som grunnlag for forbruksmålt vann og avløpsavgift. - Utskifting av stoppekraner m siler i garasjer - Oppsplitting av anlegget for å unngå at unødig store deler av sameiet får vannet stengt samtidig.
2021 - 2021	Elbil ladeinfrastruktur	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 søppel bod 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	Beisning, skifte av råttent panel, justering/skifte av beslag, reparasjon/skifte av vinduer.



2012 - 2012	Sikringer	Oppgradering av felles sikringsskap med tidsmessige sikringer.
2012 - 2012	Asfaltering og kantstein	Asfaltering og legging av kantstein (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 beslag for å hindre mosedannelse.
2008 - 2009	Heiser	Alle heiser i sameiet er skiftet ut.
2007 - 2007	Terrasseboder	Lekkasjer i 30 terrasseboder er utbedret ved at nedløpsrørene mellom etasjene er skiftet.



Lyse Terrasse Boligsameie

Vedtekter for Lyse Terrasse Boligsameie

Revideringer

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Revidert i årsmøte 18. april 2023



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseiernes interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 591 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 19.11.1984, tinglyst 27.11.1984. Organisasjonsnummer er 971 276 894.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

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

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

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

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

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

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

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

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

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

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

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

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

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterrett

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

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

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

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.



Lyse Terrasse Boligsameie

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

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

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

§ 4. Garasjer

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

Seksjonseiere/brukere 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 karmer
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til



Lyse Terrasse Boligsameie

forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)

- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette ikke følges opp. Ved skader på fellesområdene som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene.

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



Lyse Terrasse Boligsameie
garanti/våtroms sertifikat og ferdigattest.

§ 6. Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 7. Vedlikeholdsfond

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

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

§ 8. Registrering av sameiere

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

§ 9. Styret og styrets oppgaver

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



Lyse Terrasse Boligsameie

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

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

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

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

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

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

§ 10. Styremøter

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

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

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

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

§ 11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjons-



Lyse Terrasse Boligsameie
eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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

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

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

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

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

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

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Behandle vederlag til styret
- Styret fremlegger inneværende års driftsbudsjett
- For å sikre forutsigbarhet og transparens knyttet til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoverslag frem for årsmøtet. Vedlikeholdsplanen revideres årlig.



Lyse Terrasse Boligsameie

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

§ 13. Innkalling og møteledelse

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: <http://lyseterrasse.no>.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet skal sendes ut i god tid slik at seksjonseierne gis en rimelig frist for å innlevere eventuelle forslag. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

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

§ 14. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

Ved 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15. Habilitet

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

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

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående



Lyse Terrasse Boligsameie

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

§ 16. Regnskap og revisjon

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

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

§ 17. Forretningsfører

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

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

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

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

§ 18. Mislighold

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

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

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

§ 19. Fravikelse

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

§ 20. Valgkomité

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

Komitéen velger selv sin leder.

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

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

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

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



Lyse Terrasse Boligsameie

Husordensregler for Lyse Terrasse Boligsameie

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

Revideringer

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 1985

Endret i sameiermøte 19. april 1993

Endret i sameiermøte 22. april 2015

Endret i sameiermøte 5. april 2017

Endret i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Endret i del 2 av årsmøte 16. september 2020

Endret i årsmøte 04. mai 2021



Lyse Terrasse Boligsameie

1. Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Forsikringer og skader

Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

3. Brann, brannvarslings- og slukningsutstyr med mer

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

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

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

Ved utskifting av komfyrer skal komfyrvakt installeres.

4. Vann og avløp

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

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

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

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

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

5. Støy og ro

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

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

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

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

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

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

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

6. Dyrehold, mating av fugler/dyr

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

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

7. Håndtering av avfall

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

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

8. Motorkjøretøyer, parkering og gjesteparkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

Nye brikker etc. bestilles hos vaktmester for seksjonseiers regning.

10. Fellesarealer inne

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

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

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

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

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

Alle innendørs fellesarealer er å anse som røkfrie soner.

Felles inngangsdører skal holdes låst.

11. Fellesarealer ute

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

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

Det oppfordres til å benytte søppelkassene.

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

12. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

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



Lyse Terrasse Boligsameie

13. Terrasser, terrassekasser

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

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

14. Eierskifte og utleie

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

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

Det skal settes navneskilt ved den enkelte seksjons entredør.

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

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

15. Oppgangskoordinatorer

Det velges en kontaktperson/oppgangskoordinator i hver oppgang.

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

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



Lyse Terrasse Boligsameie

16. Vaktmester

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

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

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



Valgkomiteens innstilling til årsmøte 06.05.2025

Til årsmøte er følgende tillitsvalgte på valg:

- **Styrets leder:**
 - Sverre Nagell Bjordal, Hoffsj Løvenskioldsv 39, 0382 Oslo
- **To ordinære styremedlemmer:**
 - Knut Francke, Hoffsj Løvenskioldsv 27B, 0382 Oslo
 - Bjørn Erik Thilert, Hoffsj Løvenskioldsv 25A, 0382 Oslo
- **Ett varamedlem til styre:**
 - Thea Kristine Sørbrøden, Hoffsj Løvenskioldsv 21, 0382 Oslo
- **Ett medlem til valgkomiteen:**
 - Gunnar H. Lindeman, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo

Kort om valgkomiteens arbeid

Sameierne har via Vibbo blitt oppfordret til å komme med forslag på kandidater, enten seg selv eller andre til de angitte vervene.

Valgkomiteen takker for innspillene vi har fått. Komiteen har hatt flere møter og mange samtaler med både sittende styremedlemmer og andre aktuelle kandidater. Særlig utfordrende har det imidlertid vært å finne aktuelle kandidater til ny styreleder, og ingen i det sittende styret har ønsket å påta seg denne oppgaven. Det så derfor lenge ut som om vi måtte gå for en ekstern løsning, men vi er glade for å ha funnet en intern kandidat blant sameierne som er villig til å stille som ny leder.

De ordinære styremedlemmene som er på valg, har heldigvis alle satt seg villig til å stille til gjenvalg, med unntak av varamedlemmet.

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer av styre og valgkomite

- Styrets leder:
 - Fabian van der Burg, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo
- Styremedlemmer:
 - Knut Francke, Hoffsj Løvenskioldsv 27B, 0382 Oslo
 - Bjørn Erik Thilert, Hoffsj Løvenskioldsv 25A, 0382 Oslo
- Varamedlem:
 - Hans Edvard Aanonsen, Hoffsj Løvenskioldsv 29B, 0382 Oslo
- Valgkomiteen:
 - Gunnar H. Lindeman, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo

I henhold til sameiets vedtekter velges medlemmene til styre for to år, mens medlemmer til valgkomiteen velges for tre år.

Kort presentasjon av kandidatene

Fabian van der Burg (30 år):

Min akademiske bakgrunn består av en bachelor i økonomi fra BI og en master i International Management fra Vrije Universiteit Amsterdam. Jeg har tidligere arbeidet for ledende amerikanske IT-leverandører som Dell Technologies, Arrow Electronics og Veeam Software. I dag jobber jeg for den Norske CRM-leverandøren SuperOffice, hvor jeg har ansvaret for SuperOffice sine mest strategiske partnere i Norge.



Jeg har ingen styreverv erfaring fra tidligere, men som en ung og motivert fyr er jeg ivrig etter å bidra til sameiets utvikling på en effektiv måte. Hvis det skulle være av interesse for sameiets beboere at jeg blir ny styreleder, stiller jeg meg til disposisjon.

Har bodd i sameiet siden påsken 2024.

Knut Francke (77 år):

Utdannelse: Siviløkonom NHH og MBA University of California, Berkeley

Tidligere yrkeserfaring: Partner Econ Management, CEO Storebrand Skadeforsikring, Senior Executive Vice President If Skadeforsikring og økonomidirektør Unitor Ships Service

Styreleder i et større boligsameie i Marbella. Pensjonist, gift med Ellen Francke og har bodd i boligsameiet siden 2019

Bjørn Erik Thilert:

Har utdanning innen ledelse og administrasjon på bachelor-nivå fra 1973 pluss diverse studier på BI med juss og regnskap. Har vært styreleder i norsk bedrift gjennom vel 20 år. Drevet også som forsikringsmegler i mer enn 20 år. Blir 100 % pensjonist 31.12.2025.

Har bodd i sameiet siden høsten 2019.

Hans Edvard Aanonsen (78 år):

Er sivilingeniør av utdanning, og har variert yrkesbakgrunn fra flere industribedrifter og innen finans, data og eiendom. Har styreefaring fra næringslivet og virket i 5 ulike styrer gjennom min yrkeskarriere.

Har bodd i sameiet i 5 år.

Gunnar H. Lindeman (83 år):

Siv. øk NHH 1966, ansatt i Utenriksdepartementet 1966 og tjenestegjøring i diverse diplomatiske stasjoner (1968 – 2008). Har vært medlem av styret i sameiet 2010 – 2014 og medlem av valgkomiteen 2014 – 2017.

Har bodd i sameiet siden 1985.

Honorar til styret

Honoraret til et samlet styre ble i fjor økt fra kr 300 000 til kr 350 000. Valgkomiteen forslår nå ingen ytterligere øking.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen,
Lyse Terrasse Boligsameie

Toril Jørgensen

Jostein Mykletun

Gunnar H. Lindeman



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 1217 Selskapsnavn: LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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