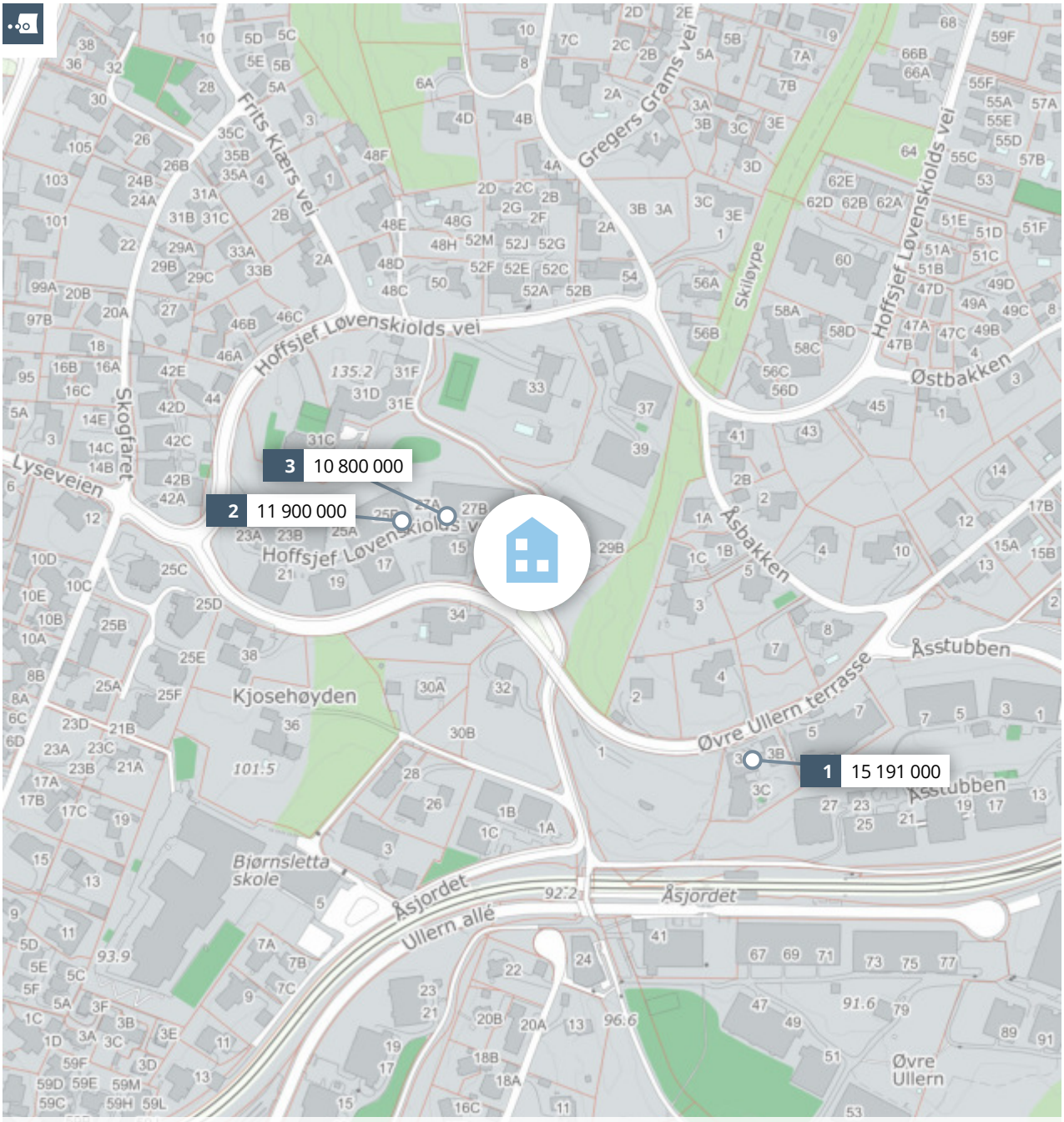
HOFFSJEF
LØVENSKIOLDS VEI 31A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Megleroppl.
Husordensregler
Vedtekter
Protokoll til årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Ferdigattest
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 31 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 A, 0382 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 28 BNR 591 FNR 0 SNR 178 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSJORDET

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	85 156
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	128 m²
BRA	135 m²
Byggeår	1984

Fellesutgifter	5 578
Formue	67 963
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Ullern terrasse 3 A 129 m² 2010 2. etg 3 sov	09.05.2023	13 600 000	**15 150 000**	41 000	15 191 000	**117 760**
2 Hoffsjef Løvenskiolds vei 25 B 139 m² 1985 2. etg 3 sov	31.10.2023	11 200 000	**11 900 000**	0	11 900 000	**85 612**
3 Hoffsjef Løvenskiolds vei 27 A 124 m² 1985 4. etg 2 sov	20.09.2021	10 250 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**87 097**

En stor 3-roms leilighet på Ullern med solrik terrasse og balkong på tilsammen 22 kvm. Dette er et oppussingsprosjekt med en unik mulighet til å sette sitt eget preg på boligen. Boligen ligger i et veletablert og rolig område omgitt av vakker natur, med umiddelbar nærhet til turområder som Ullerntoppen, Mærradalen og Lysakerelven.

Kort fortalt:
• Behov for modernisering for å sikre dagens standard
• Potensiale for ombygging til 3 soverom
• Peis
• Terrasse og balkong på tilsammen 22 m² med flott utsikt
• Boligen disponerer to boder
• Parkering i garasjeanlegg
• Nærliggende shopping på CC Vest og Røa Torg
• Kort avstand til t-bane på Åsjordet.

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.09.1994		05.09.1994	-	1 800 000	-	1 800 000	2
14.09.1989		14.09.1989	-	1 700 000	-	1 700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSJORDET grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

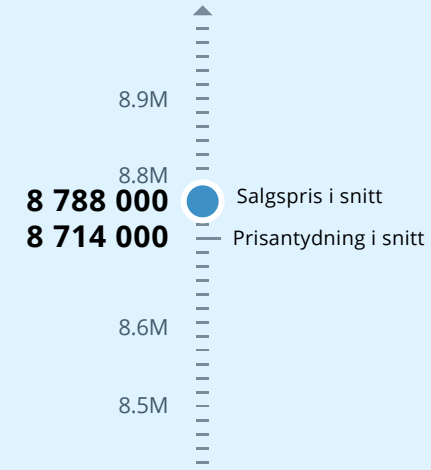


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Leiligheter solgt i ÅSJORDET grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

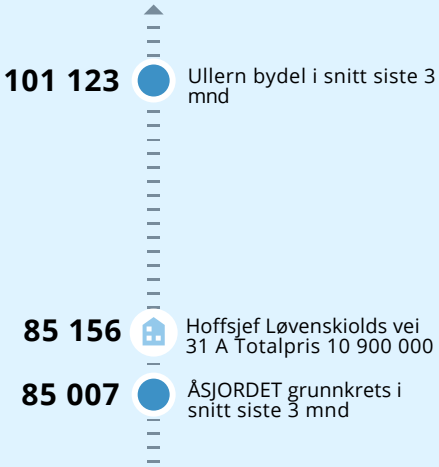


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje

Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 A, 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 591, snr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 09.09.2024 **Rapportdato:** 15.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2747 **Referansenummer:** FY2419

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peer Olav Kittilsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Peer Olav Kittilsen
Uavhengig Takstingeniør
peer@staverntaksering.no
930 23 179

Medansvarlig

Rune Larsen
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie beliggende i lavblokk på Ullern i Oslo.

Leiligheten fremstår som funksjonell, men med noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se forøvrig rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1984

Gå til side

UTVENDIG

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 35dB og to malte balkongdører i tre.

Veranda med adkomst fra kjøkken på ca. 8 m² og veranda med adkomst fra stue på ca. 14 m².

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, vegg-til-veggteppe på det ene soverommet og vinylbelegg på bod. På veggene er det malt stapet. I takene er det malte slette flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, to med glassfelt.

Gå til side

VÅTROM

Bad.

Eldre bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte, slette flater i taket. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.

Eldre bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte, slette flater i taket. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og badekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot våtsone badekar uten å påvise unormale forhold.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med parkett på gulvet, malt strie på vegger og malte, slett flater i taket.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er flislagt på vegger mellom benkeplater og overskap.

Det er ukjent løsning på avtrekket i kokesonen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Felles varmtvannstanker i blokka, plassering ukjent.

Hovedsaklig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap i felles trappegang med automatsikringer og overbelastningsvern.
Varmekabler på bad.

Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

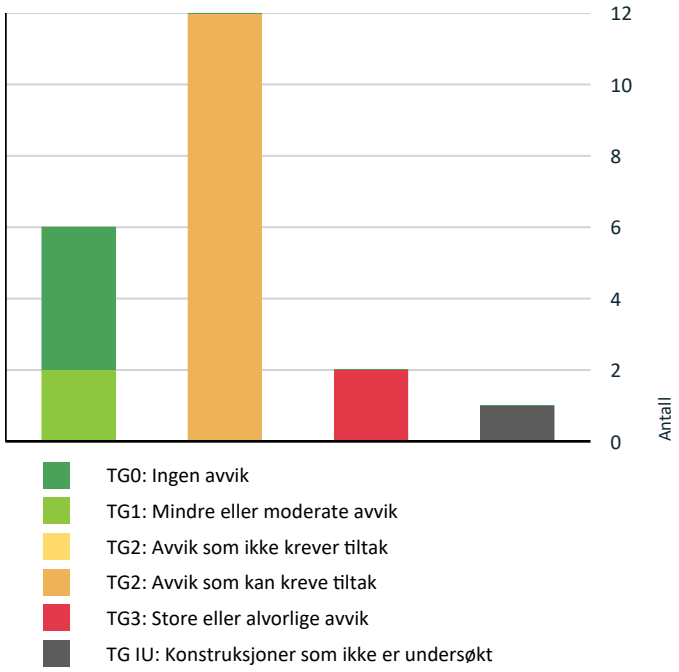
Leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente og byggemeldte tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

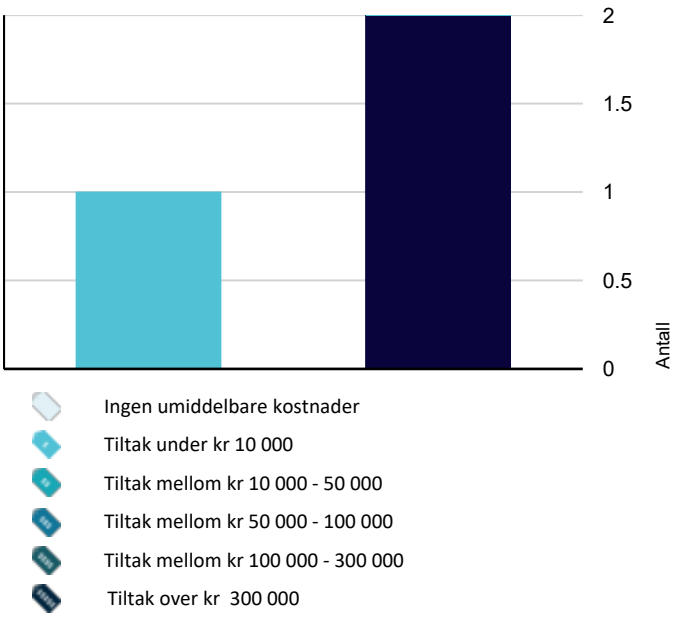
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.
Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede.
Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.
Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler.
Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.
Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.
Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.
I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike

Sammendrag av boligens tilstand

bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av dødsboet, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rom/boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold".

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet for leiligheter tilknyttet borettslag/sameier. Det er kun observasjoner gjort inne i leiligheten og byggebeskrivelser nevnt i denne rapporten som er kontrollert. Det henvises til borettslag/sameie vedrørende utvendig ansvarsforhold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 2. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Parkettgulv og vegg-til-veggteppe** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.



TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 35dB og to malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er fra byggeår og har en del slitasje, det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes for å lukke avvikene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra kjøkken på ca. 8 m² og veranda med adkomst fra stue på ca. 14 m².

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, vegg-til-veggteppe på det ene soverommet og vinylbelegg på bod. På veggene er det malt stapet. I takene er det malte slette flater.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

TG 2 Parkettgulv og vegg-til-veggteppe

Parkettgulv og vegg-til-veggteppe.

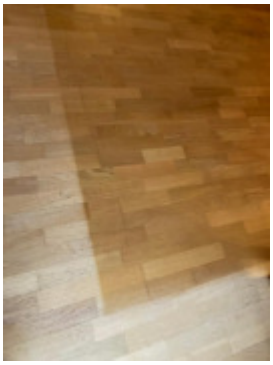
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten har slitasje og bruksmerker, det er en fuktskade og svelling ved oppvaskmaskin på kjøkken.
Vegg-til-veggteppet på soverommet har også merker og flekker.

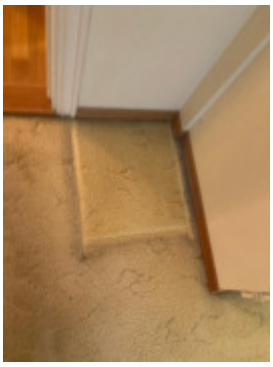
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer.





Svelling i parketten ved oppvaskmaskin.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble ved enkle målinger i stue målt høydeforskjell på 14 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 3 mm på hele rommets gulvflate.
I entre/gang ble det målt 15 mm på ca. 2 meter, og 3 mm på hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, to med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Det er registrert løse dørhåndtak og slitte låsekasser, svelling i bunn

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte, slette flater i taket. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppbygging av våtrom før 1997 var ikke i henhold til dagens oppbygging med vanntett sjikt og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold.
Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Eldre bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte, slette flater i taket.
Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og badekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

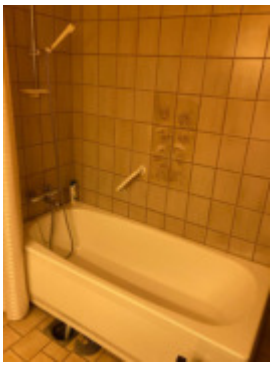
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppbygging av våtrom før 1997 var ikke i henhold til dagens oppbygging med vanntett sjikt og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Over 300 000





Bad.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot våtsone badekar uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen avdekket at veggen er i stålkonstruksjon, fuktmåling i tre var derfor ikke mulig. Det ble ved visuelle observasjoner og sanselige inntrykk ikke observert unormale forhold i veggen.
Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med parkett på gulvet, malt strie på vegger og malte, slett flater i taket.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er flislagt på vegger mellom benkeplater og overskap.

Det var på befaringen en lekkasje i benkeskapet ved oppvaskkum, dette er nå utbedret opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredning med en del slitasje og bruksmerker. Det mangler en skapdør, det er registrert dører som ikke lukker ordentlig og stedvis svelling i sokkel.

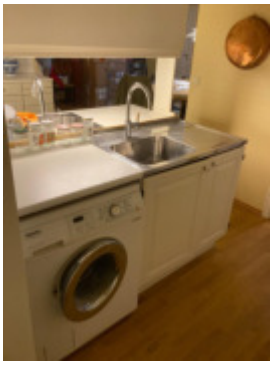
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ukjent løsning på avtrekket i kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fronten på viften er løs og festet med tape.
Det ene lyset i viften virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av avtrekksviften.



Fronten på viften er løs.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Det er ikke etablert automatisk vannstopp eller lekkasjesikring ved opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør etableres automatisk vannstopp eller lekkasjesikring ved opplegg for vaskemaskin

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i blokka, plassering ukjent.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsaklig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap i felles trappegang med automatsikringer og overbelastningsvern.
Varmekabler på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Det elektriske anlegget ble installert i 1984, det er ukjent når eller om det er totalt rehabilitert
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring w. Olsen el. inst. datert 05.03.2009 på "bygget om sikringsskap fra smeltesikringer til kombiautomater. Nytt overbelastningsvern".

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

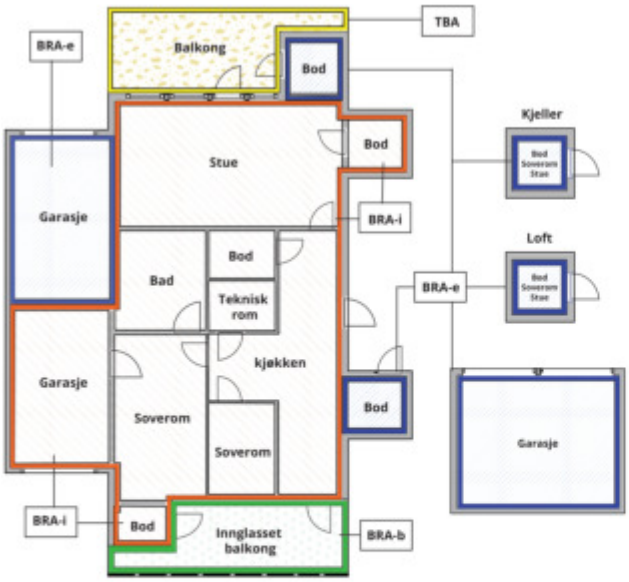
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 2. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	128	2		130	22
Boder i fellesarealer		5		5	
SUM	**128**	**7**			**22**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Bod , Entré/gang	Bod på veranda	
Boder i fellesarealer		Bod , Bod 2	

Kommentar

Den innerste delen av boden på veranda er ikke målverdig i henhold til målereglene på grunn av lav takhøyde, under 1,90 meter.

Rom/boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer to boder i fellesarealer på henholdsvis ca. 3 m² og ca. 2 m².
Det disponeres også biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente og byggemeldte tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde stue 237 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. etasje	126	4

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Peer Kittilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	591		178	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 A

Hjemmelshaver
Sandblost Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket og attraktivt til i et etterspurt og barnevennlig boligområde på Ullern. Omkranset av flotte turområder, samt nærhet til barne- og ungdomsskole (Lysejordet og Bjørnsletta). Området har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass, alpinanlegg, golfbaner, idrettshall, tennisanlegg og treningssenter m.m. Turmuligheter har du rett utenfor din egen dør, sommer som vinter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien og Operagata. Følg E18 til Vækerøveien/Fv160 n Ullern. Ta Fv160-avkjøringen fra E18. Fortsett på Vækerøveien til målet i Oslo

Tilknytning vann

Eiendommen er trolig tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er trolig tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024	Selger er et dødsbo, informasjonen i egenerklæringen er derfor svært begrenset.	Gjennomgått		Nei
Eiers dødsbo	09.09.2024	Opplysninger fra eiers dødsbo, eiers bo var også med på befaring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.03.2009	Samsvarserklæring ombygging av sikringsskap.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FY2419

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240514

Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 31A		
Postnummer	0382	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Kåre Sandblost		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Øyvind	**Selger1etternavn**	Osa
Selger2fornavn	Trude	**Selger2etternavn**	Osa

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.09.2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

OSA, TRUDE

Signert av

Osa, Øyvind

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

MEGLEROPPL.

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005459@usermail.webmegler.no

8033217 1217/178 04.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.09.2024.

Boligselskap: 1217, Lyse Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr: 971.276.894
Eier: Kåre Sandblost (bo)
Leieobjekt: 178
Seksjonsnummer: 178
Adresse: Hoffsj Løvenskioldsv 31a, 0382 OSLO
Hjemmeside: http://lyseterrasse.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 87478706.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- De fleste seksjonseierene har bruksrett til parkering/garasjer.
- Bestilling av nøkkelbrikke til oppgangsdører samt skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles hos vaktmester Oslosamarbeidet - e-post: hei@oslosamarbeidet.no
- Kopiering av systemnøkkel som gir adgang til egen leilighet, søppelrom, sykkelrom mv. må bestilles hos OBOS.
- Styrets e-postadresse er: lyseterrasse@styrerommet.no.
- Det er etablert en langsiktig vedlikeholdsplan i sameiet som inkluderer større vedlikeholdsprosjekter i perioden 2021-2035. Se årsrapporter for mer informasjon. Sameiet har et vedlikeholdsfond, men dette vil ikke dekke alle vedlikeholdsprosjektene i tiden fremover. Styret vil komme tilbake til forslag om fullmakt til lånefinansiering i forbindelse med budsjett for 2022 eller senere.
- Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no
- Ordinært årsmøte 05.04.2022 vedtok et låneopptak på opptil 15.000.000 for finansiering av større vedlikeholdsarbeider. Se innkalling for ytterligere informasjon. Fullmakten til låneopptak ble fornyet på årsmøte 18.04.2023.
- Se innkalling til ordinært årsmøte for fremtidige planer, og finansiering.
- Felleskostnader, heisutgifter og vedlikeholdsfond øker 5,68% fra 01.01.2024.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.578,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.649,-
Vedlikeholdsfond	929,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.800,-	102,-	67.963,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble tlf.22 89 62 84 ev. pr. e-post: bjorn.amble@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER

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 sameiermøte19. 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

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.

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 terrassetrauene 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.

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. Tørking 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. Sigarettrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigarettrøking 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.

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.

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 rengjøringsselskapet 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-komitéen 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.

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.

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.

VEDTEKTER

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

§ 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 vindus-glass 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 godkjennelse og godkjennelse fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjennelse foreligger skriftlig.

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 godkjennelse fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

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

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

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

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

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

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

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

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

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

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
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 forsikringsselskap. 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 seksjonseierne.

§ 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-

eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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

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

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

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

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

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

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

- 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

- 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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

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

§ 16. Regnskap og revisjon

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

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

§ 17. Forretningsfører

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

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

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

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

§ 18. Mislighold

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

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

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

§ 19. Fravikelse

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

§ 20. Valgkomité

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

Komitéen velger selv sin leder.

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

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

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Lyse Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971276894
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Lilleaker skole.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Som møteleder er Jørgen Borge fra Dalan advokater foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Alexander Aalvik ble valgt til å føre protokollen. Protokollvitne Frank Newell Kidder ble valgt i møte.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000.
> ✓ Vedtatt.

7. Innkomne saker - Etablering av grunnvarmepumper ved utskifting av vv-beredere

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

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

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

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

8. Inkomne saker - Direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading

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

DEFA har lenge informert om at de snart har en løsning klar, nå sist kanskje i 1. kvartal 2024 og helt sikkert i 2. kvartal. Det er ikke kommet bekreftelse på at løsningen er klar. I mellomtiden har Movel også kommet med

et tilbud om en tredje-parts løsning, som innebærer at sameiet knytter garasje-abonnementer med dem, med en spot-prisavtale og at de fakturerer direkte til elbil-ladeeiere etter faktisk timeforbruk/-pris mot et gebyr på NOK39.- per mnd og et påslag på strømbørs-pris for å dekke selvkost for Movel. De skal også ha timeregistrert forbruk klart om kort tid. Det vil ha betydning for prising av tjenesten.

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Movel eller DEFA om direkte fakturering av elbil-ladestrøm, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør om direkte fakturering av elbil-ladestrøm, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Innkomne saker - Internett og TV

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet sluttet seg til at styret sier opp dagens avtale med GlobalConnect/RiksTV fra og med utløp av dagens avtale, som innebærer at oppsigelsen får virkning fra og med 01.02.2025. Årsmøtet gav også sin tilslutning til at styret inngår ny avtale om brebåndstilknytning over fiberkabel med muligheter for individuell oppgradering av hastighet og valg av TV-løsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å reforhandle bredbåndsavtale for hele sameiet over eksisterende fiberkabel.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å reforhandle bredbåndsavtale for hele sameiet over eksisterende fiberkabel. Beboer undersøker selv alternativ på tv avtale.

✗ Ikke vedtatt.

10. innkomne saker - oppdatering ENØK-tiltak solcellepaneler

Styret har valgt å ikke prioritere solceller i budsjettforslag 2024.

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

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

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

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

Oslo kommune gir støtte til etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier på inntil MNOK 1, begrenset til 30% av etableringskostnadene og NOK 2.000.- per kwp (maks kapasitet; kilowatt-peak) installert. NVE prognostiserer at etableringskost per kwh vil synke til ca 40 øre per 2030, men da også med lavere forventet

strømpris. Vi må derfor forvente at fremtidig strømprisreduksjoner spiser opp installasjonsstøtten i en 25 års investeringskalkyle, som er standard kalkyleperiode.

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

Kommende implementering av vedtatte EU-krav til ENØK vil forventningsvis innebære at sameiet må oppgraderes en energiklasse, fra laveste til nest laveste vurdering. Det er ikke ønskelig å gjøre tiltak som bringer oss opp en energiklasse før regelverket implementeres, som vil utløse krav om ytterligere en energiklasse forbedring. Selv om det kan være ønskelig fra sameiets side å forbedre anlegget utover offentlige pålegg, er det en klar fordel å opprettholde frihetsgrader og fleksibilitet i forhold til offentlige pålegg og derfor holde igjen tiltak til de kan brukes til å møte de kravene som er under klargjøring.

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet tok saken til orientering og konkluderte med at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.
>
> ✓ Vedtatt.

11. Innkomne saker - Informasjon ved arbeider i seksjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret pålegges å sørge for - før arbeidet påbegynnes - at behørig informasjon gis til eiere/beboere av leiligheter som skal renoveres, om vedtektenes og husordensreglenes bestemmelser som angår slikt arbeid, og følge opp at bestemmelsene respekteres. Det bør kvitteres skriftlig for mottakelse av informasjonen

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ønsker at styret gjør mer omfattende bruk av adgangen til å pålegge seksjonseierne dekning av renholdskostnader i forbindelse med vedlikeholds- og ombyggingsarbeider i egen leilighet

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Forslaget stemmes ned

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Innkomne saker - Fordeling av ansvar i styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Styrets innstilling
Styret har gått gjennom arbeidsfordelingen med henblikk på hvilke oppgaver som bør informeres om er særskilt fordelt og legger det ut på Vibbo.
Det gjelder for:
- HMS
- Kontrakt om elbil-ladere
- Bestilling av adgangsbrikker
- Bestilling av systemnøkkel
- Bestilling av garasjetilgang
- Styrets kontaktperson for grøntkomitéen
- Styrets ansvarlige for forsikrings-skadesaker
- Kontakt til vaktmester, i tillegg til oppgangsansvarlige

Informasjonen er gjennomgått og kontrollert etter innspillet.

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret setter opp en oversikt over ansvarsområder for det enkelte medlem av styret og med tilhørende e-post (eller Vibbo) og telefonnummer.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet så seg fornøyd med informasjon om kontakt til styret og styremedlemmers oppfølgingsansvar for ulike temaer/saker, som det er presentert på Vibbo.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Innkomne saker - Kontaktinfo til ny vaktmester

Fremmet av: Stephanie Moer og Hans E. Aanonsen, HL 29B

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme Mot forslaget.

> Forslag til vedtak:
> ✕ Ikke vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sverre Nagel Bjordal

Følgende stilte til valg:
Sverre Nagel Bjordal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Istad
Tom Edward Mortlock Breirem

Følgende stilte til valg:
Knut Istad

Tom Edward Mortlock Breirem

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Grethe Garaas

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe Garaas

Valgkomite (3 år)

Følgende ble valgt:
Jostein Mykletun

Følgende stilte til valg:
Jostein Mykletun

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1217

Lyse Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder er Jørgen Borge fra Dalan advokater foreslått.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000.

Sak 7

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 8

Inkomne saker - Direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innkomne saker - Internett og TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

innkomne saker - oppdatering ENØK-tiltak solcellepaneler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har valgt å ikke prioritere solceller i budsjettforslag 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Innkomne saker - Informasjon ved arbeider i seksjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

---

Sak 12

Innkomne saker- Fordeling av ansvar i styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Styrets innstilling

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

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

Informasjonen er gjennomgått og kontrollert etter innspillet.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 13

Innkomne saker - Kontaktinfo til ny vaktmester

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme 'Mot' forslaget.

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

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagel Bjordal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Istad
- Tom Edward Mortlock Breirem

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Grethe Garaas

Valg av 1 valgkomite Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jostein Mykletun

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2024 -.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Lyse Terrasse Boligsameie
Sameiet består av 179 seksjoner.
Lyse Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276894, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 591

Med eierseksjon forstås sameieandel i 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.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

Vaktmesterleiligheten er pusset opp og er klar for utleie.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Utfakturerte og innbetalte felleskostnader er i henhold til budsjett.

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

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

BESKYTTET

Vesentlig avvik

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsprosjekter (se også note 8)

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

Prosjektkostnader vedtatt finansiert over vedlikeholdsfondet er etter dette:

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

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

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

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

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

Resultat

Årets resultat er MNOK 5,7 bedre enn budsjettert, i det vesentlige som konsekvens av ikke utførte vedlikeholdstiltak.
Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et underskudd på NOK -2 865 842 som foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

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

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

Energikostnader.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lån
Lyse Terrasse Boligsameie har ikke lån.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Fremtidige planer:

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

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

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

*ink vinduer; ENØK -krav forventes før vedlikeholdsbehov

** Estimater er ikke inflasjonsjustert

BESKYTTET

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: TB7GZ-WG1ZW-EL5WB-VK2IA-7EQAF-XDJCO

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 4. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TB7GZ-WG1ZW-EL5WB-VK2IA-7EQAF-XDJCO

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-2 865 842	-4 886 346

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

BESKYTTET

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	162 452	139 975
SUM ANLEGGSMIDLER		**562 452**	**539 975**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 563	18 768
Kundefordringer	16	32 721	34 128
Forskuddsbetalte kostnader		41 827	3 674
Driftskonto OBOS-banken		928 476	1 448 651
Sparekonto OBOS-banken		2 378 111	4 232 719
Sparekonto OBOS-banken II		1 350 079	2 299 340
SUM OMLØPSMIDLER		**4 748 776**	**8 037 281**
SUM EIENDELER		**5 311 228**	**8 577 255**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 899 542	6 765 385
SUM EGENKAPITAL		**3 899 542**	**6 765 385**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		487 123	464 067
Leverandørgjeld		924 549	1 347 839
Annen kortsiktig gjeld	17	14	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 411 686**	**1 811 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 311 228**	**8 577 255**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal/s/ Knut Francke/s/ Reza Shishegar/s/

Tom Breirem/s/ Bjørn Erik Thilert/s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 800
Tilskudd	1 800 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 804 800**

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 913, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
HEIS

Inntekter heis	265 764
Kostnader heis	-171 108

BESKYTTET

SUM HEIS	**94 656**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	**400 000**

BESKYTTET

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2023	69 136	
Avskrevet i år	0	
		69 136
Gressklipper		
Tilgang 2022	139 975	
Avskrevet i år	-46 658	
		93 317
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**162 452**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-46 658**

NOTE: 16
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	32 970
Tap på krav	-249
SUM KUNDEFORDRINGER	**32 721**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-49
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-14**

NOTE: 18
EGENKAPITAL

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

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

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

Styret har ansvaret for å innkalle til årsmøter. Før hvert ordinære årsmøte sender styret ut et varsel om årsmøte, med en frist for å sende inn forslag til årsmøtet. Alle sameiere har rett til å få innsendt forslag behandlet av årsmøtet.
Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte etter behov. Sameiere kan også kreve at det avholdes ekstraordinært årsmøte, ved at minst 10% av sameierne samles om å be styret innkalle til det.

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

Se også Vibbo/Temaer/Forsikring

Vaktmestertjenesten (se tilsvarende Vibbo/Tema/Vaktmester)

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

Direkte henvendelser til vaktmester kan gjøres på - e-post til:
hei@oslosamarbeidet.no
- sms til: 411 22 828

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

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

Ulykker meldes omgående til nødtelefon
- Brann **110**
- Politi **112**
- Ambulanse **113**

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dørbrikker
Hver dørbrikke er unik og nummerert.

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

BESKYTTET

Bestilling av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse, samt antall brikker som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.
Melding om tap av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt brikkens unike ID-nummer. Det er viktig å oppgi riktig ID-nummer for å få deaktivert brikken.

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

Garasjeåpner
Appen PalGate lastes ned fra AppStore eller GooglePlay.

Innlegging og endring av mobilnummer bestilles hos sameiets samarbeidspartner for portvedlikehold; Came og Anderson elektro, som nås på:
e-post: post@anderson-elektro.no
telefon: 67 13 35 00

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

Skilt
Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres til vaktmester på e-post:
hei@*oslosamarbeidet.no*

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

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

TV og internett (se tilsvarende på Vibbo/Temaer/TV og internett)
Boligsameiet har avtale med GlobalConnect for høyhastighetsnett over fiberkabel og med RiksTV for kabel-TV.

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

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

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

BESKYTTET

- Ved problemer på internettforbindelse (GlobalConnect)
På GlobalConnects hjemmeside kan du få informasjon om enkle tiltak for feilretting:
-https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice

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

Hvis du ikke selv får rettet feilen, så meld fra til kundesenteret på
- telefon 389 90 100 mandag til fredag 08-21:00
- chat (se ovenfor) i samme periode, samt lørdag og søndag 10.00-15:00

- Ved problemer med TV-dekning (RiksTV)
Hvis du ikke selv får rettet feilen, så meld fra til kundesenteret på - telefon 210 10 210
Hvis du ringer med det mobilnummeret som er registrert på abonnementet ditt, vil du bli plassert i riktig kø på kundesenteret.

- For innlogging 'Min side'
Innlogging på 'Min side' finner du til høyre på oppgavelinjen øverst på:
https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice
Hvis du ikke har brukt 'Min side' siden 2021 så har den blitt slettet og må opprettes på nytt.
Dette er en følg av en relansering av tjenesten i ny utgave tidlig i 2022.

Elbil-lading (Se tilsvarende Vibbo/Temaer/Elbil-lading)
Boligselskapet har fått installert en infrastruktur for el-bil lading, for at nettet ikke skal bli overbelastet ved lading av mange biler samtidig. Hver enkelt ladestasjon kobles til denne infrastrukturen.
Seksjonseier må selv dekke alle kostnader til installasjon, lading og bruk. Se forøvrig sameiets vedtekter, som er i tråd med regelverk av 2020.

- Etablering av elbil-lader:
Henvendelser om elbillader kan gjøres på Vibbo, eller til sameiets e-postadresse
lyseterrasse@styrerommet.no

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

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

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

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

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

BESKYTTET

- Drift av elbil-lader:
Se nedlastbar brukerveiledning for 'gammel' ladeboks; DEFA eRange IQ/Facility på Vibbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier kan gi beboere/leietakere tilgang til Vibbo.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides energiattest. På www.energimerking.no kan sesksjonseier 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.

BESKYTTET

Beredskap
Ulykker meldes omgående til nødtelefon
- Brann **110**
- Politi **112**
- Ambulanse **113**

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

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

Akutt skade som krever umiddelbar oppfølging meldes direkte til forsikringsselskapet, som har beredskapsavtaler med ulike tjenesteytere for skadebegrensing mv.
Gjensidige har 24/7 vakttjeneste som nås på:
Telefon: 915 013 100

Sameiet har alarm i heisstolene, som går rett til alarmsentral hos Avarn Securities (NOKAS AS). Alarmsentralen tar kontakt med den som er i heisen ved alarmsignal og rykker ut ved behov.
Avarn Securities har 24/7 alarmtjeneste som nås på:
Telefon: 915 02 580

Sameiet har avtale med Certego AS om lås/nøkkelbrikker til hoveddørene. For bestilling av nøkkelbrikker, se Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt.
Certego har 24/7 vakttelefon som nås på:
Telefon: 09145

Sameiet har avtale med Came-Anderson elektro AS om vedlikehold av garasjeporter.
Came-Andersson har 24/7 vakttelefon som nås på:
Telefon: 911 83 406, eller 993 66 467

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

BESKYTTET

		- 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 søppelbod HL 37-39 Skiftet på frittstående garasje til HL 39
2014 - 2015	Betongrehabilitering	
2014 - 2014	Bodtak	
2014 - 2014	Varmekabler	
2014 - 2014	Installert elektriske døråpnere	Støtte fra Oslo Kommune.
2013	Bergvarmepumpe	Skiftet deles av felles varmtvannsanlegg og installert bernvarmepumpe for nr. 23-31, ENØK prosjekt med støtte fra Oslo kommune.
2013	Vinduer og panel på nordsiden	Reparert vinduer og panel på norsiden av alle blokker.
2013	Rens av luftekanaler	

BESKYTTET

2013	Asfaltering m/ny kantstein	Asfaltering og legging av kantstein ved nr. 37-39.
2012 - 2012	Lekeplasser	Lekeplass på fellesarealet bak HL 25 har blitt opprustet til fullverdig lekeplass.
2012 - 2012	Vedlikehold av alle gavler	Beising, skifte av råttent panel, justering/skifte av beslag, reparasjon/skifte av vinduer.
2012 - 2012	Sikringer	Oppgradering av felles sikringsskap med tidsmessige sikringer.
2012 - 2012	Astfaltering og kantsten	Asfaltering og legging av kantsten (innkjørsel til garasje til nr 23 - 29 og gangveien foran nr 23 - 29).
2009 - 2010	Rehabiltering garasjer	Betongrehabilitering garasjer
2009 - 2010	Vedlikehold terrasser	Terrasser er belagt med membran som hindrer vanngjennomtrenging. Skilleveggene er belagt med berslag for å hindre mosedannelse.
2008 - 2009	Heiser	Alle heiser i sameiet er skiftet ut.
2007 - 2007	Terrasseboder	Lekkasjer i 30 terrasseboder er utbedret ved at nedløpsrørene mellom etasjene er skiftet.

BESKYTTET

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

§ 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 vindus-glass 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 godkjennelse og godkjennelse fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjennelse foreligger skriftlig.

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 godkjennelse fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

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

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

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

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

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

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

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

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

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

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
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 forsikringsselskap. 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 seksjonseierne.

§ 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-

eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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

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

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

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

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

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

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

- 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

- 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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

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

§ 16. Regnskap og revisjon

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

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

§ 17. Forretningsfører

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

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

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

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

§ 18. Mislighold

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

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

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

§ 19. Fravikelse

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

§ 20. Valgkomité

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

Komitéen velger selv sin leder.

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

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

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

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

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 sameiermøte19. 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

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.

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 terrassetrauene 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.

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. Tørking 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. Sigarettrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigarettrøking 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.

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.

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 rengjøringsselskapet 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-komitéen 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.

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.

16. Vaktmester

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

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

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

Til: Årsmøte i Lyse Terrasse Boligsameie

Fra: Valgkomiteen

Dato: 21.02.2024

Valgkomiteens innstilling

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

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

Styret består nå av følgende medlemmer:

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

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

Reza Shishegar (valgt til 2024) (HL37)

Knut Francke (valgt til 2025) (HL27B)

Varamedlemmer

Astrid Nustad (valgt til 2024) (HL29A)

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

Følgende er på valg:

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

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

Styreleder Sverre Nagel Bjordal – Gjenvalg

Styremedlem Tom Edward Mortlock Breirem - Gjenvalg

Styremedlem Knut Istad (HL39)

Varamedlem Anne Grethe Garaas (HL 29A)

Presentasjon av nye medlemmer til styret ligger vedlagt.

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

Styreleder Sverre Nagel Bjordal – (2024 – 2026)

Styremedlem Tom Edward Mortlock Breirem – (2024-2026)

Styremedlem Knut Francke – (2023 – 2025)

Styremedlem Knut Istad – (2024 – 2026)

Varamedlem Thea Kristine Sørbrøden – (2023 – 2025)

Varamedlem Anne Grethe Garaas – (2024 - 2026)

Valgkomiteen

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

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

Valgkomiteens sammensetting iht valgkomiteens forslag:

Gunnar H. Lindeman (HL25B) – (2025)

Toril Jørgensen (HL39) – (2026)

Jostein Mykletun (HL25B) – (2027)

Honorar:

Valgkomiteen foreslår at honoraret til styret heves til NOK 350.000.

Valgkomiteen i Lyse Terrasse Boligsameie

Toril Jørgensen	Gunnar H. Lindeman	Søren Pedersen
(sign)	(sign)	(sign)

Knut H. Istad - Styremedlem

Alder: 56

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 39

Botid i sameiet: 6,5 år

Har en sønn som går på Bjørnsletta skole

Kort yrkesbakgrunn og relevant erfaring

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

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

Anne Grethe Garaas – Varamedlem

Alder: 69 år - gift

Botid i sameiet: 26 år

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

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

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

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

Jostein Mykletun - Valgkomiteen

Bosatt i sameiet siden 2020

75 år, gift, 3 voksne barn

Utdannelse: statsviter

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 1217 **Selskapsnavn:** Lyse Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 31A

Dato: 04.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497730
8033215

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 591

Vi viser til bestilling av 20240904 for HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 31A.

GNR. 28 BNR. 591

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

28173 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

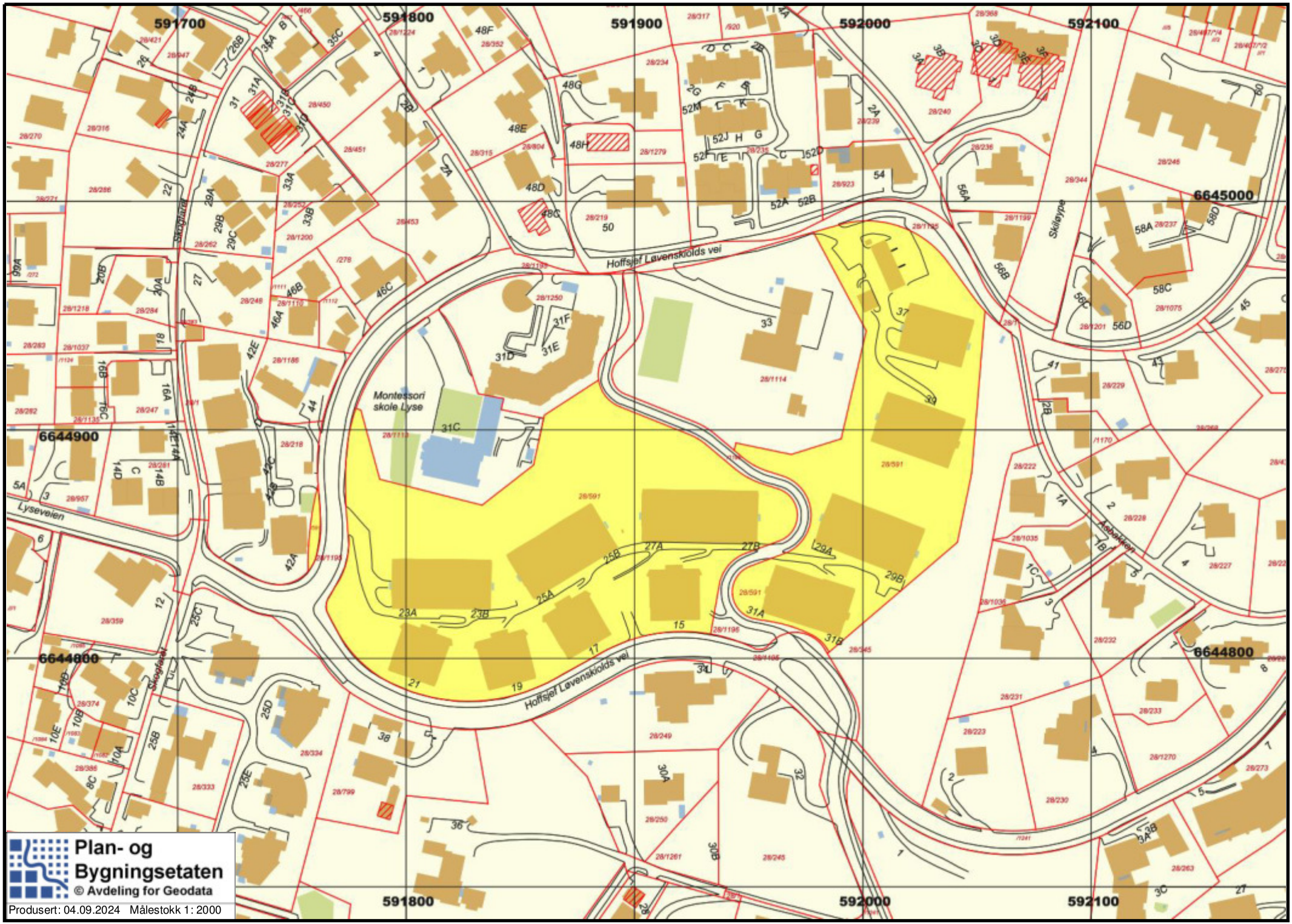
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

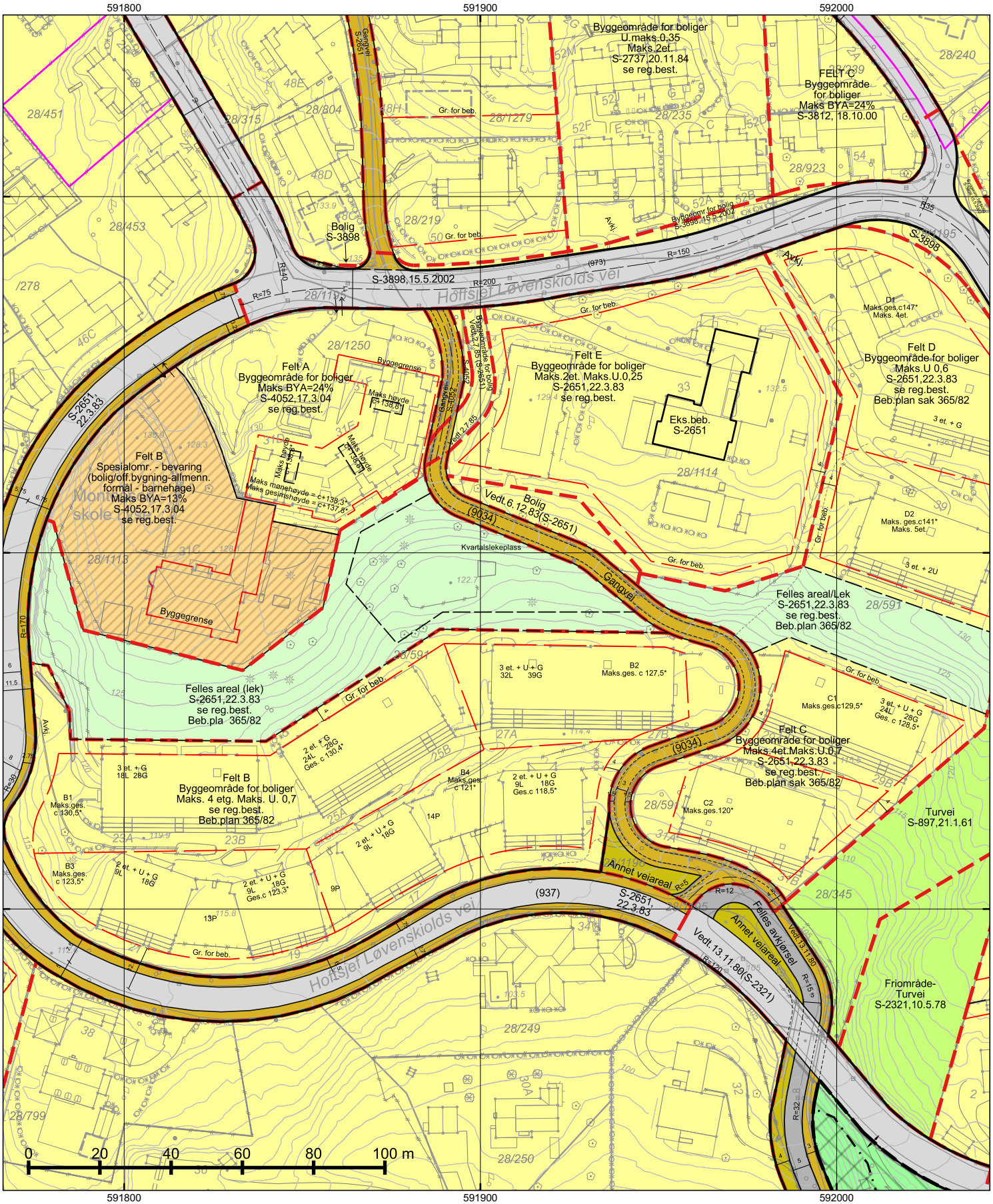
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591700
591800
591900
592000
592100
6645000
6644900
6644800
Montessori skole Lyse
Hoffsjef Løvenskiolds vei
Lyseveien
Skogfaret
Skiløypa
Rabalveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.09.2024 Målestokk 1: 2000

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

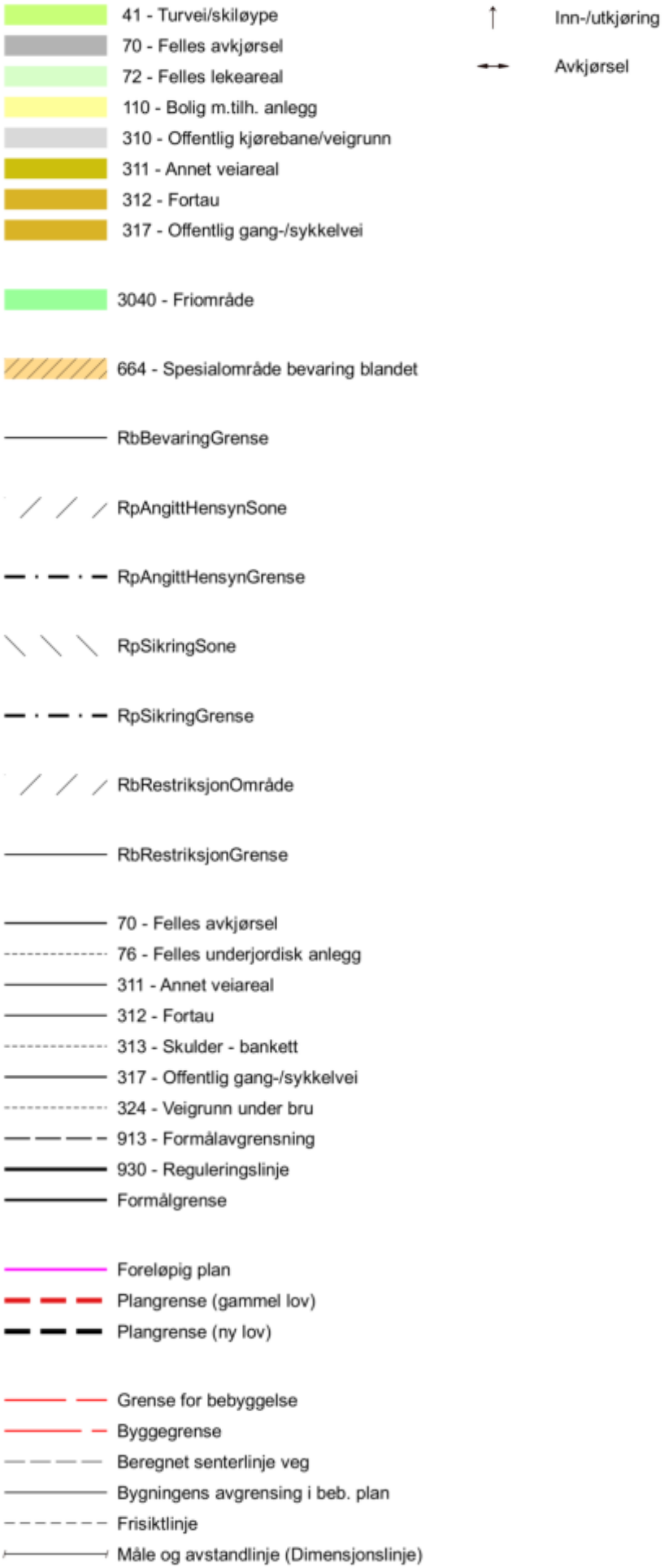
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

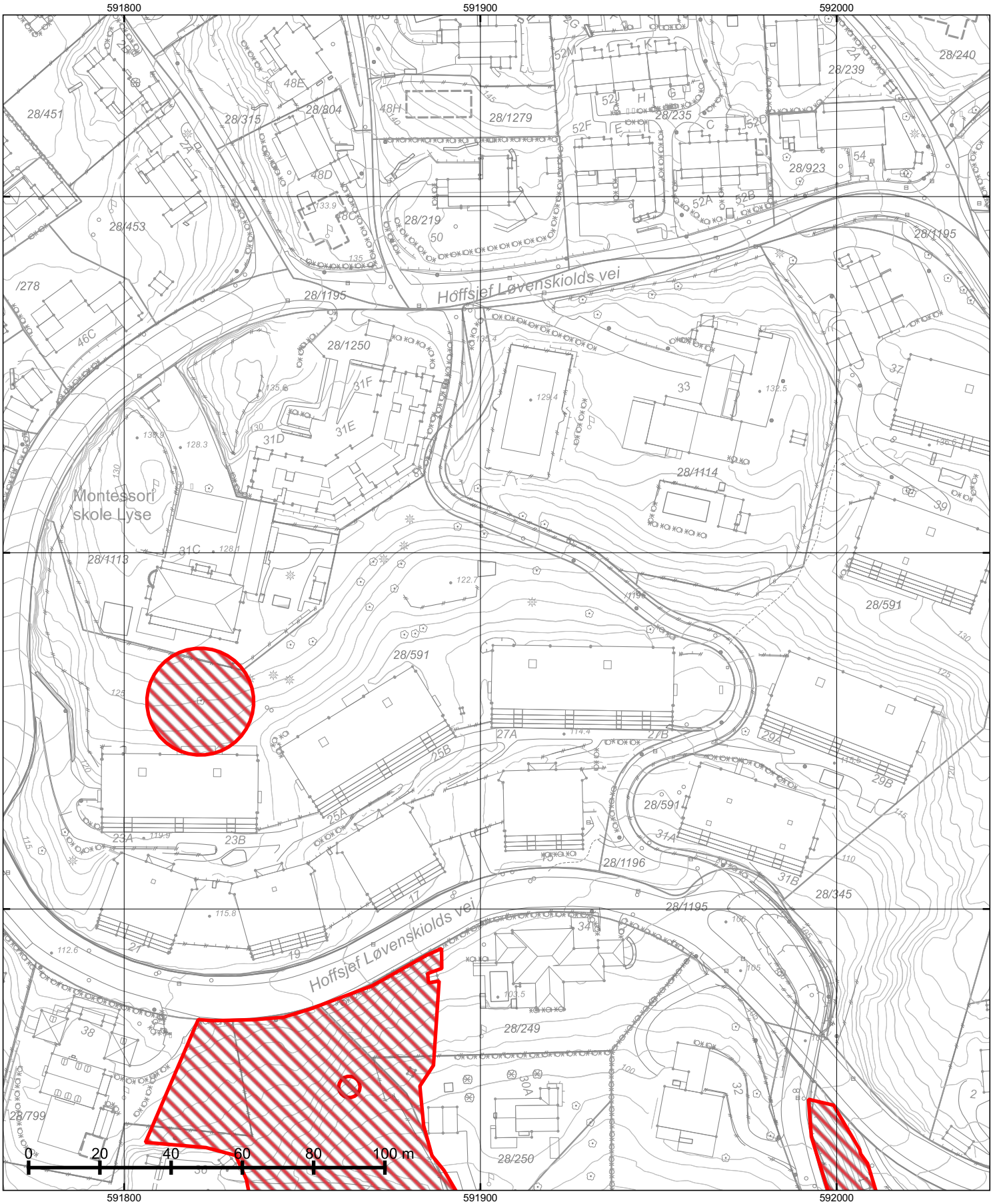
PlottID/Best.nr: 134131/ 86497730
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/591

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134131/ 86497730

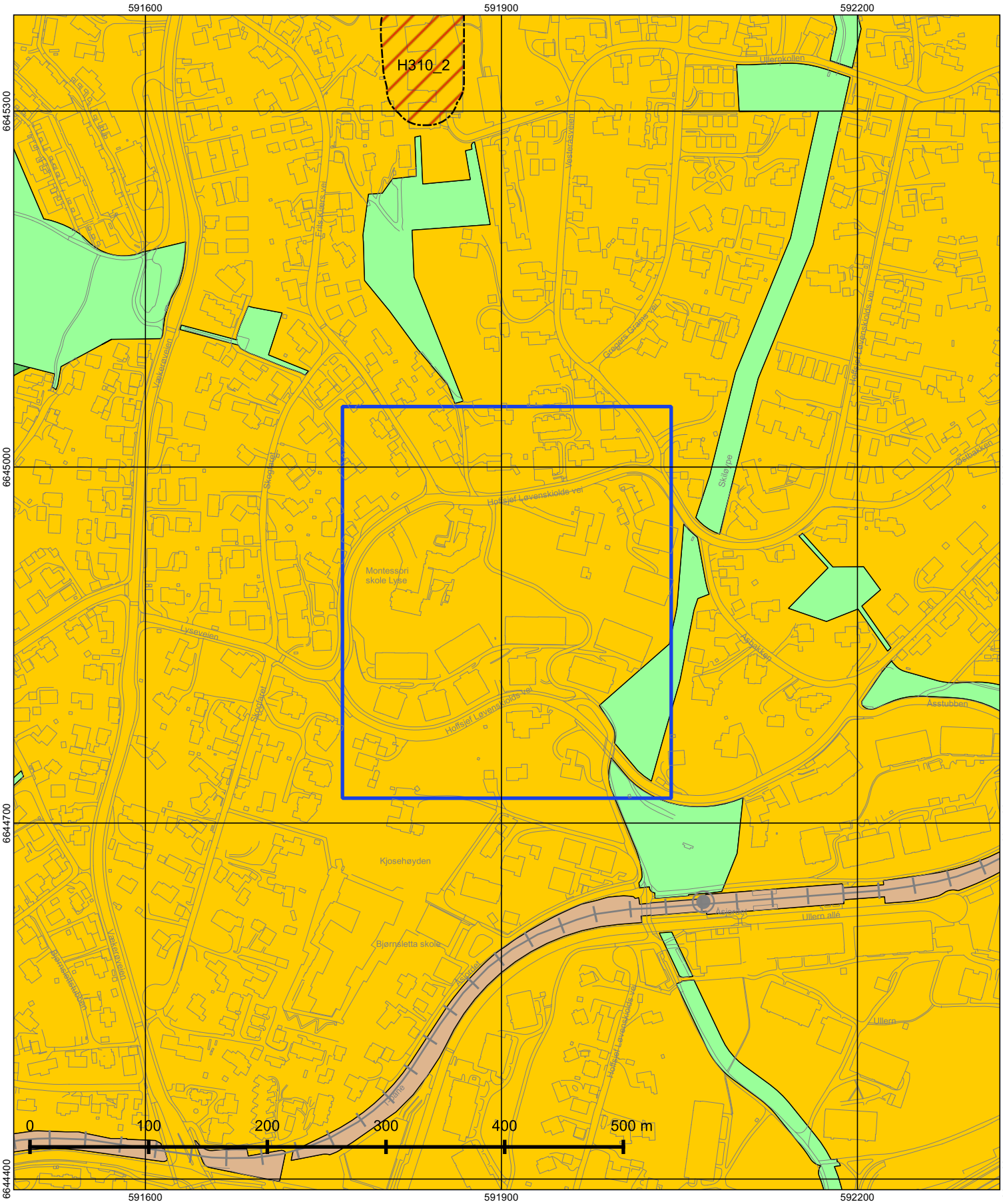
Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 31A

Gnr/Bnr: 28/591

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134131/86497730
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mail nr.) (Adresse)	28/213, 214,591 Bl.12 ~~Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 felt Astrup~~	Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	83/753 ~~4.3.83~~
Byggherre			
Anmelder	~~A/S Selvaagbygg, Holsenveien 19, Oslo 3.~~ Selvaag-Bygg, Holsenveien 19, Oslo 3		

KT/BH

Oslo, den 5. oktober 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 6-7-8-9-10 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 14.9.83 på situasjonsplanen. og byplankontorets ekspedisjon av 19.9.83 som vedlegges i gjenpart.

Når det gjelder vår oppfatning om innsyn o.s.v. baserer den seg på en vurdering etter hva som er mulig å oppnå for tilsvarende bebyggelse.

En fullstendig vurdering hvor kostnader, beboeranalyse o.s.v. hadde vært interessant og gjennomført, men i mangel av tid må vi i stor grad basere oss på å ta beslutninger på grunn av materiale uten tilsvarende bevisskraft.

Helserådets betingelser i ekspedisjon av 12.4.83 må følges.

Brannvesenets betingelser i ekspedisjon av 19.4.83 må følges.

Bygningskontrollen anmoder om at det brukes utvendige farger som ikke er for lyse.

Bygningen må gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede, jfr. byggeforskriftenes kap. 26:311 og 31:34.

Rekkverk på balkonger må utføres slik at barn ikke kan klatre i det. Redegjørelse innsendes.

Frittstående støttemurer må anmeldes særskilt.

På utomhusplanen er det vist endel utvendige trapper av større lengde.

For å redusere omfanget av skader ved fall i de lange løpene, må det legges inn reposer og trappene gis fortrinnsvis retningsforandring ved reposet.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
28/213,214.591 bl. 12	83/753	Se ark 1

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent. 83/3279
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

I. Sundve
fung.sjefarkitekt **Odd Garm**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

19. september 1985

Overarkitekt Garm

OG/JW 83/753

Gnr. 28, bnr. 213, 214, 591, bl. 12, Hoffsjef Løvenskilds vei 31, felt Astrup.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 12 og13 samt brev av 19.12.84 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Skilleveggene mellom leilighetene har etter notat fra vår kontrollør på stedet en skrå øvre flate, ikke horisontal som vist på tegning av gavlene.

Utomhusplanen er behandlet i forbindelse med blokk nr. 2, jnr. 83/743.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 9 og 10 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

Oslo 3

27. september 1983

Overarkitekt Garm

OG/BH 83/753

Gnr. 28 bnr. 213, 214, 591 El. 12.
Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 felt Astrup.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 6-7-8-9-10 samt brev av 3.8. og 24.8.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vi viser til byplankontorets ekspedisjon av 19.9.83 som vedlegges i gjenpart.

Når det gjelder vår oppfatning om innsyn o.s.v. baserer den seg på en vurdering etter hva som er mulig å oppnå for tilsvarende bebyggelse.

En fullstendig vurdering hvor kostnader, beboeranalyse o.s,v. hadde vært interessant og gjennomført, men i mangel av tid må vi i stor grad basere oss på å ta beslutninger på grunn av materiale uten tilsvarende beviskraft.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-4-5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
OV/LO

Oslo, den 4. mars 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.213-214-591 bl.12, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31

Journalnr. 83/753

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.1.87

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende
John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

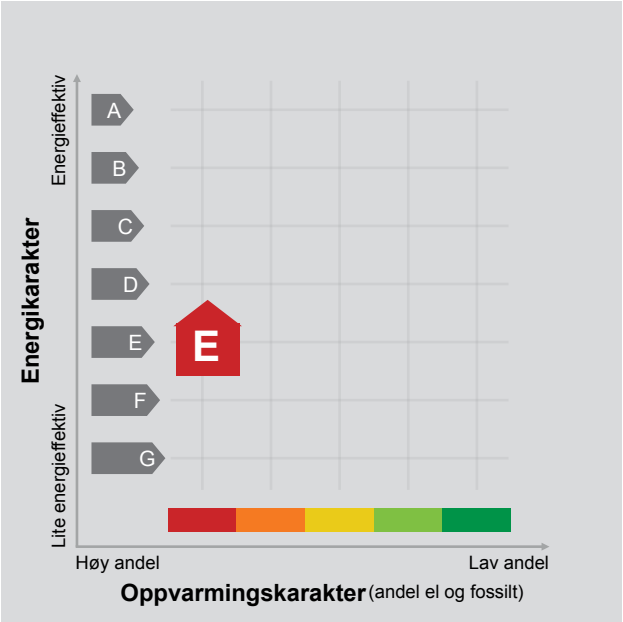
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. o 14. ANDVORD.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 31A
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	591
Seksjonsnummer	178
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80936516
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-20451
Dato	05.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hoffsjef Løvenskiolds vei 31A	80936516	H0201	178	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1985

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	128 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	128 m²
Totalt BRA	128 m²
Oppvarmet luftvolum	307 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,44 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	181,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.10.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	99,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 828 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 463 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 463 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 463 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	89,8 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hoffsjef Løvenskiolds vei 31A
Gnr. 28 Bnr. 591 Snr. 178 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0514

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02
E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater