

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 09.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Lyseren Strandpark	Vår ref.:	2900/52	Fødselsdato eier:	16.12.1970
Lyserbråtveien 52	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	21.12.1968
1914 YTRE ENEBAKK	Eiere:	Tore Andre Brathaug, Aud Haugbjørg		
Organisasjonsnr: 921 364 776	Seksjonsnr:	52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 600

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 600
Tilleggsytelser:	Innbetaling vedlikehold hengebro, ref. årsmøtevedtak 10.05.25 (forfall (2.000,00 i Jul. 25) hver 12. md.)	0

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2026	Tot. utg. i kr.:	1 600
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 600
Tilleggsytelser:	Innbetaling vedlikehold hengebro, ref. årsmøtevedtak 10.05.25 (forfall (2.000,00 i Jul. 25) hver 12. md.)		0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom G Tollefsen
Adresse: Kolbotnveien 42
Postnr/-sted: 1410 KOLBOTN
Telefon: Mob.: 40011082
E-post: tom-tol@online.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	702
Annen formue:	19 364	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 52	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/3 - seksjon:52

Bygningstype: Fritidsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	214433.9
------------------	------	-------------	----------

9: Forsikring

Forsikret i:	Klp Skadeforsikring AS	Polisenr:	81012091
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.05.2019	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Ingen ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Fritidsbolig	

Fasiliteter:

Vedr. leilighetene, snr. 54-59: Leilighetene betaler månedsvis som en del av felleskostnadene for sin andel forsikring sin andel strøm.

Eierseksjonssameie - hyttesameie

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Lyseren Strandpark	Vår ref.:	2900/52	Fødselsdato eier:	16.12.1970
Lyserbråtveien 52	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	21.12.1968
1914 YTRE ENEBAKK	Eiere:	Tore Andre Brathaug, Aud Haugbjørg		
Organisasjonsnr: 921 364 776				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Båtplass: vedtektene 6-1 (3) Leienivå på ekstern utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet. Årsmøte 22. april 2023 vedtok årlig leiepris for båtplass maksimalt 4 000 kr.

Ved salg av hytter med båtplasser: Dersom selger eier en båtplass i sameiet må forretningsfører få beskjed om denne skal overføres til kjøper. Evt. hvem som skal stå registrert på båtlassen.

Hver hytteeier er selv ansvarlig for å forsikre sin egen hytte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Ordensregler for Sameiet Lyseren Strandpark
iht vedtektenes punkt 3-3 ORDENSREGLER
Vedtatt i Sameiemøte 27.04.2024 v2.0

Ordensreglene er ment å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å være. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor og oppholder oss i Lyseren Strandpark viser godt naboskap gjennom å utøve sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge gjeldende ordensregler.

1. Ro og orden

Det skal ikke utføres støyende aktiviteter eller lages støy som er sjenerende for naboer og andre mellom kl 23.00 og kl 07.00.

2. Utleie

Ved utleie er den enkelte sameier ansvarlig for leietakernes bruk av Sameiets fellesarealer. Sameier plikter å gjøre leietaker kjent med Sameiets Ordensregler.

3. Hovedhus

Peisestue

Sameiet eier og disponerer en peisestue i Hovedhusets underetasje. Peisestuen disponeres av styret og brukes til møter og felles arrangementer. Styret kan også leie ut peisestuen til sameierne eller andre til ulike private arrangementer. Den som leier er ansvarlig for at Hovedhuset, peisestue og tilstøtende rom (gang og toaletter) forlates ryddet og rengjort etter bruk. Husk alltid å stenge vinduer og låse dører når en forlater stedet.

Leilighetene

Det skal ikke hensettes eller lagres gjenstander i Hovedhusets fellesarealer eller utenfor rundt bygget. Det skal ikke lagres brannfarlige væsker eller gass i bodene i Hovedhusets underetasje. Hoveddøren skal alltid være låst.

4. Parkering

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede / tilrettelagte p-plasser. P-plasser merket for HC-parkering er forbeholdt handikappede. Sameiet har engasjert et parkeringsselskap for drift av felles parkeringer og kontroll av parkering forøvrig på Sameiets område. Parkering utenom oppmerkede plasser vil kunne føre til illeggelse av kontrollavgift.

5. Ladding

Sameiet har etablert flere ladeplasser på P-5 som kan benyttes av sameiere og gjester mot betaling. Når bilen er ferdig ladet (maks 80%) skal bilen flyttes slik at en ikke blokkerer en lade plass unødvendig.

6. Avfall og søppelcontainere

Sameiet har 5 søppelcontainere på P1. Disse deles med Sameiet Nosa. Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelcontainer. Avfall sorteres etter fraksjonene glass & metal, papir og restavfall. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved eller rundt søppelcontainerne. Det oppfordres til å unngå søl omkring søppelcontainerne. Avfall som ikke kan puttes i en søppelcontainer skal fraktes til nærmeste offentlig avfallsdeponi.

7. Fellesarealer

Fellesarealene består av grøntområder, lekeapparater, volleyballbane, badestrand og badebrygger. Disse skal kun benyttes til det de er tenkt brukt til. Feil eller skader på noen av disse meldes til styret snarest. Det er ikke tillatt å gjøre opp bål på Sameiets fellesområder andre steder enn i felles utepeis ved Hovedhuset.

Bommen ved P5

Bommen skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke anledning til småkjøring til eiendommene. Kode til låsen skal heller ikke gis til leietakere ved utleie av hytte. Det er kun tillatt å kjøre til hyttene ved nødstilfeller, flyttelass eller andre omstendigheter som krever at man kjører.

Brøyting og strøing på vinterhalvåret

Sameiet besørger brøyting og strøing av alle Sameiets felles parkeringsarealer, veier og gangstier så langt det lar seg gjennomføre. De av sameierne som disponerer en privat oppstillingsplass i samband med egen hytte skal normalt besørge egen snørydding. Sameiet vil normalt besørge snøbrøyting og strøing til helgene og begrense dette på ukedager.

8. Småbåt- og badebrygger

Sameiet har etablert en småbåthavn med plass til 32 båter fordelt på to bryggeanlegg. Båtplassene er forbeholdt sameierne i Lyseren Strandpark og Nosa. Det er også etablert flere badebrygger. Alle brygger skal kun brukes til det de er ment å brukes til. Det må utøves forsiktighet ved bruk og ferdsel av disse. Eventuell skader eller misbruk meldes til styret snarest.

9. Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne og deres gjester. Sameiere med dyr skal alltid følge de til enhver tid gjeldende regler om båndtvang fra kommunen. Dyr skal uansett ikke springe løs på Sameiets område.

10. Miljø og forurensning

Den enkelte sameier er ansvarlig for ikke å forurense det ytre miljø. Det er ikke tillatt å brenne bråte eller søppel inne på Sameiets område. Skulle det oppstå en hendelse hvor det har forekommet en forurensning av det ytre miljø skal den enkelte sameier sørge for varsling av de rette myndigheter. Styret skal også varsles snarest mulig.

11. Facebook – Retningslinjer for bruk og administrasjon

Administrasjon

Styret administrer siden på vegne av sameiet. Det er ikke Styrets kanal. Det er fortrinnsvis sameiere og faste brukere av hytter og leiligheter i sameiet som kan være medlemmer av siden. Administrator forbeholder seg retten til å moderere eller fjerne innlegg og kommentarer som bryter med retningslinjene.

Bruk

Siden skal ikke brukes til formell kommunikasjon fra styret, eller henvendelser til styret. Styresaker skal meldes inn via Bonabo eller styremailen sameietlyseren@gmail.com. Siden skal benyttes til positivt engasjement og fellesskapsfølelse. Det skal utøves alminnelig folkeskikk. Personangrep, sensitiv informasjon og bevisst feilinformasjon skal ikke forekomme. Siden er heller ikke en salgskanal. Det skal ikke legges ut innlegg som ikke har noe med sameiet å gjøre.

————— ooo —————



LYSEREN STRANDPARK

Rules of Conduct for the Lyseren Strandpark Co-ownership,
pursuant to the bylaws section 3-3,
approved at the co-ownership annual meeting 27.04.2024 v2.0

The rules of conduct are intended to help create a pleasant and safe environment. Not everything can or should be regulated in detail. Above all, residents and visitors must show good neighborliness through common sense, consideration, and tolerance. All residents must familiarize themselves with and follow these current rules.

1. **Peace and Quiet**
No noisy activities or disturbances between 23:00 and 07:00.
2. **Rentals**
Each co-owner is responsible for tenants' use of the shared areas. Co-owners must inform tenants of the co-ownership's rules.
3. **Main House**
Basement lounge
Managed by the board, used for meetings and shared events. May be rented for private functions. Renters must clean and secure windows and doors after use.

Apartments
No items may be stored in or around the shared areas of the Main House. Flammable liquids or gases must not be stored in basement storage rooms. The main entrance door must be always locked.
4. **Parking**
Park cars only in marked spaces. Handicap spots are reserved. A parking company monitors compliance; violations may lead to fees.
5. **EV Charging**
Several chargers are available in P-5 for owners and guests (paid use). Once charging is complete (max 80%), the vehicle must be moved.
6. **Waste Disposal**
There are 5 shared containers at P1 (also used by the Nosa Co-ownership). Waste must be well-packaged and sorted (glass & metal, paper, residual). No garbage dumping around containers to avoid pests. Non-container waste must be taken to a public waste depot.
7. **Common Areas**
Includes lawns, playgrounds, soccer field, volleyball court, beach, piers and hiking trails. Must be used appropriately; damage should be reported. Fires only allowed in the shared outdoor fireplace at the Main House.

Gate at P5
Must always remain locked. Driving to properties is not generally allowed. Lock codes must not be shared with renters. Driving is only permitted in emergencies, moving, or similar necessity.

Winter Maintenance
The co-ownership manages snow clearing and salting of shared roads, paths, and parking. Owners with private spots must manage their own clearing. Co-ownership prioritizes weekends for snow and salt service.
8. **Small Boat & Bathing Piers**
Marina with 32 boat spaces, shared with Nosa. Several swimming piers are also available. Use all piers responsibly, report misuse or damage immediately.
9. **Pets**
Pets must not disturb other residents or guests. Municipal leash regulations must be followed. Pets must never roam freely on the co-ownership's property.
10. **Environment & Pollution**
Each owner is responsible for not polluting. Burning trash or waste is prohibited. Any incident causing pollution must be reported to authorities and the board.



LYSEREN STRANDPARK

11. Facebook Group Guidelines

Administration

The board manages the page, but it's not a board communication channel. Only co-owners and regular users may be members. Admin reserves the right to moderate or remove posts/comments.

Usage

Not for formal board contact, use Bonabo or email: sameietlyseren@gmail.com. Promote positive engagement and community. Be respectful. No personal attacks, sensitive data, misinformation. The page is not for sales or off-topic content.

----- 00000 -----

Elektronisk signatur

Signert av

Fjeller, Petter



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

16.05.2025 11:51:24

Date of birth

1954-12-19

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Knudsen, Trond



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.05.2025 14:06:38

Date of birth

1961-05-30

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lyseren Strandpark lørdag 10.05.2025 kl. 12:00 - i Peisestua .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Trond Knudsen, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Trond Knudsen, Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Petter Fjeller

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 14

Totalt: 52

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent - enstemmig

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent - enstemmig

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent - enstemmig

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med kr 65.000.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 65.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Utbedring av hengebroen i 2025

Hengebroen er i dårlig forfatning og trenger utbedring umiddelbart. Dette ble avdekket under en grundig undersøkelse i november 2024 utført av Høyt & Lavt AS. Det som er mest kritisk er begge bærekablene. Disse ruster opp innvendig og utover. Sammenlignet med Cowi rapporten fra 2017 så har dette akselerert de siste årene. Blir ikke disse skiftet i løpet av inneværende år bør hengebroen sannsynligvis stenges for all ferdsel. Se vedlagt rapport.

I tillegg så utførte Merkantil Bygg AS undersøkelse av en takstmann og har sent sameiene en takstrapport som i alle hovedsak dekker betongkonstruksjonene. Vi venter med disse utbedringene da skadene ikke er prekære.

Hengebroen er et felles eie og ansvar med like deler mellom Sameiet Nosa og vårt sameie. Alle kostnader skal derfor deles likt mellom partene.

Vi har mottatt et tilbud fra Høyt & Lavt på nødvendig utbedring og som begge sameiene planlegger å godkjenne. Basert på denne har sameiene utarbeidet et budsjett: vår andel er kr 353.563,43. Se vedlegg.

Arbeidet er planlagt utført i september / oktober og vil ta fra 1 til 2 uker.

Finansieringsplan:

Ekstraordinært tilskudd fellesutgifter 1. juli 59 x 2.000 = 118.000

Omprioritere fra vedlikeholdsbudsjett 72.000

Bruk av egenkapital 170.000

Det er også søkt om midler fra ulike støtteordninger. Det er for tidlig å si noe om vi kommer til å motta stønad, men disse midlene vil å såfall redusere våre totale kostnader.

Vedtak:

1. Styre får fullmakt til å inngå avtale om utbedring av hengebro sammen med Sameiet Nosa i henhold til tilbud fra H & L og budsjett med en ramme på opptil kr 360.000 inkl mva før eventuell støtte.

2. Finansieringsplan godkjennes. Tilskudd som eventuelt mottas reduserer finansieringen i følgende rekkefølge: egenkapital - omprioriteringen. Eventuell udisponert tilskudd tilføres høyrentekontoen.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtekter

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt endring av to punkter i vedtektene:

1. nytt punkt 2-1(2) - eierbegrensning på maksimum to enheter pr seksjonseier
2. nytt ledd under 6-1 (3) - begrensning på eierskap til båtplass

I ettertid er det fastslått at begge disse tillegg i vedtektene strider mot Eierseksjonslovens bestemmelser.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Lademuligheter på båtbryggene

Forslaget er innsendt av Michael Justiniano.

Fra 2026 er det kun tillat med elektrisk båtmotor på Lyseren, forbrenningsmotorer forbys.

Foreslår å etablere 1 ladestolpe på hver av de 2 bryggene, med noen ladeuttak per stolpe.

16A-sikringer burde holde i massevis for de båtene som brukes på Lyseren. Jeg har en ganske stor båt, og den lader kun 10A.

To kjente tilbydere som jeg har brukt tidligere er Nayax og Beas.

Siden dette kun kommer båtplasseiere til gode, burde kostnaden dekkes av dem, i form av engangsinnbetaling og/eller dekning via innbetalte felleskostnader (for tiden 100 kr per måned per plass).

Men siden det er sameiet som administrerer drift, vedlikehold og innkreving av felleskostnader, foreslår jeg det her.

Kanskje et eget møte mellom båteiere er mer riktig fora.

Vedtak:

Styret arbeider videre med saken. Deretter kontaktes båtplasseierne.

5.4 Administrasjon av sameiets Facebook-side

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Vi foreslår at en uavhengig person, som ikke er en del av styret, administrerer sameiets Facebook-side for å sikre en nøytral og effektiv kommunikasjonskanal.

Begrunnelse:

- Unngå rollekonflikter: Styrets primæroppgave er å forvalte sameiet, ikke å moderere sosiale medier. En uavhengig administrator kan bidra til at kommunikasjonen forblir saklig og objektiv.
- Bedre tilgjengelighet: En dedikert administrator kan håndtere innkommende spørsmål og kommentarer mer effektivt.
- Unngå misforståelser: Informasjon fra styret bør formidles via offisielle kanaler (e-post og sameiets app "Bonabo"), mens Facebook-siden kan fungere som en informasjons-, dialog- og diskusjonsplattform med gode retningslinjer.

Mulige løsninger:

- Utnevne sameiere som ikke sitter i styret, basert på frivillighet eller valg.
- Etablere tydelige retningslinjer for hvordan Facebook-siden skal administreres.

Vedtak:

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 27

Antall blanke stemme: 4

Ikke vedtatt.

5.5 Fjerning av punktet "Begrensning i korttidsutleie for hytter" i dokumentet "Generell informasjon v2"

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Bestemmelsen om begrensning av antall utleiedager for korttidsutleie fjernes, ettersom vedtektsendringer kun kan vedtas på årsmøtet og ikke endres utenom dette fora.

Begrunnelse:

- Demokratisk prosess: Endringer i vedtektene må følge formelle prosesser og kan ikke vedtas uten at det behandles og godkjennes på et årsmøte.
- Juridisk forankring: Vedtekter som ikke er vedtatt på korrekt måte, kan være ugyldige eller skape uklarheter.
- Praktisk fleksibilitet: Å fjerne begrensningen gir sameierne sin rett til utleie i henhold til loven, samtidig som utleie kan reguleres gjennom våre foreslåtte kjøreregler (jfr. sak 2).

Forslag til videre prosess:

- Saken diskuteres på årsmøtet.

Vedtak:

Det ble stemt over om saken skulle avvises:

Antall stemmer for: 27

Antall stemmer mot: 23

Ikke avgitt stemme: 2

Saken ble avvist.

5.6 Kjøreregler for utleie av fritidsboliger

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Fordi flere av oss som leier ut våre fritidsboliger har merket en viss misnøye blant noen sameiere knyttet til utleie, ønsker vi å imøtekomme eventuelle bekymringer og skape en felles forståelse før det oppstår misforståelser eller konflikter. Vi foreslår at vi utarbeider et sett med kjøreregler for utleie av fritidsboliger for å sikre en ryddig og forutsigbar praksis for både eiere, leietakere og naboer.

Begrunnelse:

- Forebygging av konflikter: Klare regler bidrar til at utleie skjer på en måte som ivaretar fellesskapet og naboenes interesser.
- Økt trygghet for beboere: Det kan etableres retningslinjer som sikrer at leietakere er kjent med husordensregler, bruk av fellesarealer, parkering, støygrenser osv.

Forslag til kjøreregler for utleie av fritidsboliger kan være:

Hensikten med disse retningslinjene er å sikre en god balanse mellom fleksibel utleie og hensynet til naboskapet og fellesskapet i sameiet.

1. Informasjon til leietakere

- Det anbefales at utleiery informerer sine gjester om sameiets husordensregler.
- Viktige punkter kan være støygrenser, bruk av fellesområder, parkering og avfallshåndtering.
- Et enkelt velkomstskriv eller oppslag i hytta kan bidra til å skape en god opplevelse for både leietakere og naboer.

1. Støyhensyn

- Leietakere skal minnes om å vise hensyn til naboer, spesielt på kvelds- og nattestid.
- Festing og høy musikk skal begrenses til innendørs aktivitet og ikke forstyrre andre beboere.

1. Bruk av fellesarealer

- Leietakere skal oppfordres til å respektere fellesområdene, inkludert parkeringsplasser, uteområder og felles fasiliteter.
- Praksis for bruk av grillplasser, båtplasser, strandområdet skal også informeres om.

1. Avfallshåndtering

- For å unngå forsøpling skal utleiery gi leietakerne enkel informasjon om hvor og hvordan avfall håndteres i sameiet.

1. Parkering

- Leietakere skal få tydelig beskjed om hvor de kan parkere for å unngå misforståelser eller blokkering av andres plasser.
- Utleiery skal også informere gjestene om alternative parkeringsmuligheter i nærheten.

Viktige prinsipper:

- Ingen krav om rapportering eller godkjenning: Sameierne står fritt til å leie ut sine fritidsboliger slik de ønsker.
- Bygger på tillit og godt naboskap: Reglene er basert på hensyn, ikke på kontroll.
- Fokus på enkel og praktisk informasjon: Målet er å sikre en god balanse mellom utleie og trivsel i sameiet.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagsstillerne.

6. Valg

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Petter Huljev og Tore Brathaug er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Pedersen for 2 år.

Valgt ble: Dag Findal-Fossmo for 2 år.

6.2 Valg av ett varamedlem til styret

Dag Findal-Fossmo er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Petter Huljev for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite:

Kristin Hovde og Annica Falck

Vedtak:

Som valgkomiteens forslag - Unni Ussvær og Heidi Iversen.

Møteleder

Protokollvitne

V E D T E K T E R
for
Sameiet Lyseren Strandpark
Org.nr. 921 364 776

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert og vedtatt på årsmøte 10. mai 2025 - versjon 3.0.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lyseren Strandpark. Sameiet er opprettet i 2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 81 bnr. 3 i Enebakk kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.



LYSEREN STRANDPARK

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, terrasser, utekjøkken, utebod o.l.

(5) I utgangspunktet skal det ikke settes opp gjerder rundt fritidsboligene. Unntaksvis kan dette gjøres av sikkerhetsmessige årsaker, eller om et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal søkes om til styret og godkjennes av kommunen.

(6) Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Bygging av terrasser forutsetter godkjenning fra styret og at terrassen bygges i samsvar med godkjent størrelse og standard og i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Seksjonseierne disponerer felles aktivitetsutstyr. All bruk av dette skal foregå forsvarlig og slik at det unngås skade. Se utfyllende bestemmelser i ordensreglene.

Sameiet har vedlikeholdsplikten for alt felles aktivitetsutstyr.

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende hytter kan, etter tillatelse fra sameiet, føre opp utebod på sameiets fellesareal, dog i tilknytning til egen hytte etter anvisning fra styret/sameiet:

Hyttetype 3: 9,10,12,19,39, 66,79,80.

Hyttetype 4: 63,6,69,62,77,18,17,16,11,13,65,14,15,76,78,81,82,23,24,25,64,29,37.

Før bod oppføres må seksjonseier rette en søknad til styret slik at sameiet ivaretar reguleringsbestemmelsene for området.

(2) Når bod er oppført, har seksjonseier eksklusiv bruksrett til denne i samsvar med eierseksjonsloven §25 (5).

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer alle parkeringsplassene på felles parkeringsplasser. Hvor hver seksjon, som ikke kan parkere utenfor egen hytte, disponerer én nummerert plass.

(2) Gjesteparkering består av egne oppmerkede gjesteplasser. Gjesteplassene er forbeholdt seksjonseierne- og badeplassens gjester og kan ikke benyttes til seksjonseierne bil nr. 2, hengere, ol. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes sammenhengende i mer enn 24 timer.

2 av parkeringsplassene på felles parkeringsplass er HC-plasser forbeholdt personer med et dokumentert HC-behov og 2 av parkeringsplassene er forbeholdt elbil-ladding.



LYSEREN STRANDPARK

(3) Følgende seksjoner kan parkere på område med midlertidig eksklusiv bruksrett utenfor hytta:

Hyttenummer: 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,66,62,77,65,76,78,82,79,80, 81

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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. Dette vil gjelde for de seksjonene som kan parkere utenfor hytta i henhold til punkt 4-1.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier på egne plasser.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer egne HC-plasser. Disse er forbeholdt de med et dokumentert behov for HC-plass.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt av både utvendig og innvendig vedlikehold av seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter rør, frem til koblingspunkt der rørene kobler seg på fellesrør, og ledninger fremt til koblingspunkt der seksjonens ledninger kobler seg på felles ledninger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av alt som hører til seksjonen.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.



LYSEREN STRANDPARK

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning på fellesarealer når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner slik som fellesrør, felles ledninger og felles kanaler, til og med koblingspunkt.

(3) Sameiet har ansvar for å vedlikeholde skiltingen på området.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som er 1 andel pr hytte uavhengig av størrelse. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Bruksrett til båt plass må kjøpes med et engangsbeløp, deretter skal sameier betale et tillegg per måned per båt plass for drift og vedlikehold som er fastsatt av styret. Forretningsfører fører oversikt på hvilke båt plasser som er tilknyttet bruksrett og hvilke som eventuelt kan leies ut ekstern. Leienivå på ekstern utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 4 medlemmer og 1 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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



8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om



LYSEREN STRANDPARK

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.



LYSEREN STRANDPARK

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Eierseksjonsloven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven.



INNKALLING 2025

Sameiet Lyseren Strandpark

Lørdag 10.05.2025 kl. 12:00
i Peisestua

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lyseren Strandpark

Tid og sted: Lørdag 10.05.2025 kl. 12:00 - i Peisestua

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utbedring av hengebroen i 2025
- 5.2 Endring av vedtekter
- 5.3 Lademuligheter på båtbryggene
- 5.4 Administrasjon av sameiets Facebook-side
- 5.5 Fjerning av punktet "Begrensning i korttidsutleie for hytter" i dokumentet "Generell informasjon v2"
- 5.6 Kjøreregler for utleie av fritidsboliger

6 Valg

- 6.1 Valg av to medlemmer til styret
- 6.2 Valg av ett varamedlem til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med kr 65.000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 65.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Utbedring av hengebroen i 2025

Hengebroen er i dårlig forfatning og trenger utbedring umiddelbart. Dette ble avdekket under en grundig undersøkelse i november 2024 utført av Høyt & Lavt AS. Det som er mest kritisk er begge bærekablene. Disse ruster opp innvendig og utover. Sammenlignet med Cowi rapporten fra 2017 så har dette akselerert de siste årene. Blir ikke disse skiftet i løpet av inneværende år bør hengebroen sannsynligvis stenges for all ferdsel. Se vedlagt rapport.

I tillegg så utførte Merkantil Bygg AS undersøkelse av en takstmann og har sent sameiene en takstrapport som i alle hovedsak dekker betongkonstruksjonene. Vi venter med disse utbedringene da skadene ikke er prekære.

Hengebroen er et felles eie og ansvar med like deler mellom Sameiet Nosa og vårt sameie. Alle kostnader skal derfor deles likt mellom partene.

Vi har mottatt et tilbud fra Høyt & Lavt på nødvendig utbedring og som begge sameiene planlegger å godkjenne. Basert på denne har sameiene utarbeidet et budsjett: vår andel er kr 353.563,43. Se vedlegg.

Arbeidet er planlagt utført i september / oktober og vil ta fra 1 til 2 uker.

Finansieringsplan:

Ekstraordinært tilskudd fellesutgifter 1. juli $59 \times 2.000 = 118.000$

Omprioritere fra vedlikeholdsbudsjett 72.000

Bruk av egenkapital 170.000

Det er også søkt om midler fra ulike støtteordninger. Det er for tidlig å si noe om vi kommer til å motta stønad, men disse midlene vil å såfall redusere våre totale kostnader.

Forslag til vedtak: 1. Styre ber om fullmakt til å inngå avtale om utbedring av hengebro sammen med Sameiet Nosa i henhold til tilbud fra H & L og budsjett med en ramme på opptil kr 360.000 inkl mva før eventuell støtte.

2. Finansieringsplan godkjennes. Tilskudd som eventuelt mottas reduserer finansieringen i følgende rekkefølge: egenkapital - omprioriteringen. Eventuell udisponert tilskudd tilføres høyrentekontoen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslag vedtas av flere viktige grunner:

- Sameie har vedlikeholdsansvar for broen.
- Sameiet har ansvar for sikker ferdsel på området. Hvis vi forsømmer vedlikeholdet og noen blir skadet vil sameiet være ansvarlig.
- Styret vil ikke være dekket av styreansvarsforsikringen hvis det oppstår uhell med noen og broen ikke utbedres eller stenges så lenge styret er kjent med problemet. Hvert enkelt styremedlem står personlig ansvarlig.
- Det vil sannsynligvis koste enda mer å utsette utbedringene til et senere tidspunkt.
- Skulle broen på et senere tidspunkt falle ned vil det koste mye mer fjerne restene og sette opp en ny.
- Kommunen mener at broen identitet skal bevares.

5.2 Endring av vedtekter

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt endring av to punkter i vedtektene:

1. nytt punkt 2-1(2) - eierbegrensning på maksimum to enheter pr seksjonseier
2. nytt ledd under 6-1 (3) - begrensning på eierskap til båt plass

I ettertid er det fastslått at begge disse tillegg i vedtektene strider mot Eierseksjonslovens bestemmelser.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at punkt 2-1(2) og punkt 6-1(3) andre ledd fjernes.

Se nytt utkast til vedtekter vedlagt.

Styrets innstilling: Styret har sendt inn forslaget.

5.3 Lademuligheter på båtbyggene

Forslaget er innsendt av Michael Justiniano.

Fra 2026 er det kun tillat med elektrisk båt motor på Lyseren, forbrenningsmotorer forbys.

Foreslår å etablere 1 ladestolpe på hver av de 2 byggene, med noen ladeuttak per stolpe.

16A-sikringer burde holde i massevis for de båtene som brukes på Lyseren. Jeg har en ganske stor båt, og den lader kun 10A.

To kjente tilbydere som jeg har brukt tidligere er Nayax og Beas.

Siden dette kun kommer båtplasseiere til gode, burde kostnaden dekkes av dem, i form av engangsinnbetaling og/eller dekning via innbetalte felleskostnader (for tiden 100 kr per måned per plass).

Men siden det er sameiet som administrerer drift, vedlikehold og innkreving av felleskostnader, foreslår jeg det her.

Kanskje et eget møte mellom båteiere er mer riktig fora.

Forslag til vedtak: Styret og evt. en valgt gruppe ser på muligheter for lading, og eventuell kostnad for etablering og drift. Når infoen er samlet inn kalles båtplasseiere inn for diskusjon og avgjørelse.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget om innhenting av informasjon, som deretter går ut til eierne av båt plassene.

Styret har allerede innhentet pris på elektriker arbeidet som utgjør ca kr 47.000 inkludert en ladestolpe med 4 uttak. I tillegg kommer kostnader til; gravearbeid og rør fra nærmeste stolpe (ca 80 m grøft) på ca kr 110.000, anleggsbidrag til nettselskap inkludert strømmåler på ca kr 10 - 15.000 og en betalingsløsning for bruk av strøm på ca kr. 10.000. Total kostnad estimeres til et sted mellom kr 170 000 til 200 000.

Båtplasseierne må ta kostnadene om prosjektet ønskes gjennomført. Innbetalte felleskostnader for båt plasser er ca kr 60.000 pr april.

5.4 Administrasjon av sameiets Facebook-side

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Vi foreslår at en uavhengig person, som ikke er en del av styret, administrerer sameiets Facebook-side for å sikre en nøytral og effektiv kommunikasjonskanal.

Begrunnelse:

- Unngå rollekonflikter: Styrets primæroppgave er å forvalte sameiet, ikke å moderere sosiale medier. En uavhengig administrator kan bidra til at kommunikasjonen forblir saklig og objektiv.
- Bedre tilgjengelighet: En dedikert administrator kan håndtere innkommende spørsmål og kommentarer mer effektivt.
- Unngå misforståelser: Informasjon fra styret bør formidles via offisielle kanaler (e-post og sameiets app "Bonabo"), mens Facebook-siden kan fungere som en informasjons-, dialog- og diskusjonsplattform med gode retningslinjer.

Mulige løsninger:

- Utnevne sameiere som ikke sitter i styret, basert på frivillighet eller valg.
- Etablere tydelige retningslinjer for hvordan Facebook-siden skal administreres.

Forslag til vedtak: Det utnevnes 2-4 sameiere som ikke sitter i styret til å være administratorer for Facebook-gruppen "Sameiet Lyseren Strandpark".

Styrets innstilling: **Forslaget støttes ikke** da bruk av Facebook siden allerede er godt og tydelig regulert i gjeldende Ordensregler.

Begrunnelse: å administrere en Facebook side i sameiet navn er godt innenfor styrets forvaltningsansvar. Vi så vel alle høsten 2023 hvor ille det kunne bli når det ikke var tilstrekkelig kontroll med innlegg på Facebook sidene.

Det har vært få innlegg som det har vært nødvendig for styret å regulere eller slette på over ett år etter at bruken ble regulert i Ordensreglene. Dette viser at det fungerer etter hensikten slik det er nå.

5.5 Fjerning av punktet "Begrensning i korttidsutleie for hytter" i dokumentet "Generell informasjon v2"

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Bestemmelsen om begrensning av antall utleiedager for korttidsutleie fjernes, ettersom vedtektsendringer kun kan vedtas på årsmøtet og ikke endres utenom dette fora.

Begrunnelse:

- Demokratisk prosess: Endringer i vedtektene må følge formelle prosesser og kan ikke vedtas uten at det behandles og godkjennes på et årsmøte.
- Juridisk forankring: Vedtekter som ikke er vedtatt på korrekt måte, kan være ugyldige eller skape uklarheter.
- Praktisk fleksibilitet: Å fjerne begrensningen gir sameierne sin rett til utleie i henhold til loven, samtidig som utleie kan reguleres gjennom våre foreslåtte kjøreregler (jfr. sak 2).

Forslag til videre prosess:

- Saken diskuteres på årsmøtet.

Forslag til vedtak: "Begrensning om korttidsutleie for hytter" fjernes.

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke** forslaget og ber årsmøte å avvise saken da forslaget bryter med Eierseksjonsloven.

Begrunnelse: Styret er ikke kjent med hvor dette står beskrevet i vedtektene. Forslagstiller må i såfall peke ut hvilken punkt konkret de vil ha fjernet. Som styret har informert om flere ganger tidligere så er utleiebegrensningen i sameiet regulert i Eierseksjonsloven.

5.6 Kjøreregler for utleie av fritidsboliger

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Fordi flere av oss som leier ut våre fritidsboliger har merket en viss misnøye blant noen sameiere knyttet til utleie, ønsker vi å imøtekomme eventuelle bekymringer og skape en felles forståelse før det oppstår misforståelser eller konflikter. Vi foreslår at vi utarbeider et sett med kjøreregler for utleie av fritidsboliger for å sikre en ryddig og forutsigbar praksis for både eiere, leietakere og naboer.

Begrunnelse:

- Forebygging av konflikter: Klare regler bidrar til at utleie skjer på en måte som ivaretar fellesskapet og naboenes interesser.
- Økt trygghet for beboere: Det kan etableres retningslinjer som sikrer at leietakere er kjent med husordensregler, bruk av fellesarealer, parkering, støygrenser osv.

Forslag til kjøreregler for utleie av fritidsboliger kan være:

Hensikten med disse retningslinjene er å sikre en god balanse mellom fleksibel utleie og hensynet til naboskapet og fellesskapet i sameiet.

1. Informasjon til leietakere

- Det anbefales at utleiery informerer sine gjester om sameiets husordensregler.
- Viktige punkter kan være støygrenser, bruk av fellesområder, parkering og avfallshåndtering.
- Et enkelt velkomstskriv eller oppslag i hytta kan bidra til å skape en god opplevelse for både leietakere og naboer.

1. Støyhensyn

- Leietakere skal minnes om å vise hensyn til naboer, spesielt på kvelds- og nattestid.
- Festing og høy musikk skal begrenses til innendørs aktivitet og ikke forstyrre andre beboere.

1. Bruk av fellesarealer

- Leietakere skal oppfordres til å respektere fellesområdene, inkludert parkeringsplasser, uteområder og felles fasiliteter.
- Praksis for bruk av grillplasser, båtplasser, strandområdet skal også informeres om.

1. Avfallshåndtering

- For å unngå forsøpling skal utleiery gi leietakerne enkel informasjon om hvor og hvordan avfall håndteres i sameiet.

1. Parkering

- Leietakere skal få tydelig beskjed om hvor de kan parkere for å unngå misforståelser eller blokkering av andres plasser.
- Utleiery skal også informere gjestene om alternative parkeringsmuligheter i nærheten.

Viktige prinsipper:

- Ingen krav om rapportering eller godkjenning: Sameierne står fritt til å leie ut sine fritidsboliger slik de ønsker.
- Bygger på tillit og godt naboskap: Reglene er basert på hensyn, ikke på kontroll.
- Fokus på enkel og praktisk informasjon: Målet er å sikre en god balanse mellom utleie og trivsel i sameiet.

Forslag til vedtak: Vi utarbeider kjøreregler som en utvidet del av husordensreglene for utleie av fritidsboliger for å sikre en ryddig og forutsigbar praksis for både eiere, leietakere og naboer. Disse vil bli sendt ut til orientering så snart de er utarbeidet i samarbeid med styret.

Styrets innstilling: **Forslaget støttes ikke av styret.** Det fremgår heller ikke av forslaget om hvem "Vi" er.

Begrunnelse: alle de punktene som forslaget beskriver er allerede inntatt i de gjeldende Ordensregler. I tillegg så gjelder det utleiebegrensninger og meldeplikt som flere velger ikke å etterleve idag. For å bygge trivsel, godt naboskap og unngå konflikter kan man først starte med å etterleve de lover og regler som allerede eksisterer idag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder Tom G Tollefsen
Styremedlem Tore Andre Brathaug
Styremedlem Henning Olsen
Styremedlem Arild Hoff
Styremedlem Petter Huljev
Varamedlem Dag Findal-Fossmo

Styreleder Tom G. Tollefsen og styremedlemmene Arild Hoff og Henning Olsen ble alle valg for 2 år i fjor, og er ikke på valg.

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Petter Huljev og Tore Brathaug er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er:

Nytt styremedlem for 2 år Morten Pedersen

Nytt styremedlem for 1 år Dag Findal-Fossmo

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av ett varamedlem til styret

Dag Findal-Fossmo er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er:

Nytt varamedlem for 1 år Tobias Silenti Hellerud

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke** valgkomiteens innstilling da Tobias leier ut og følger ikke rapporteringsplikten ovenfor styret. Tobias er dermed i brudd med lover og vedtekter ovenfor sameiet. Sameiet vil potensielt komme i en rettslig tvisteprosess med seksjonseier.

Styret foreslår Petter Huljev som ny varamedlem for 1 år og ber om at han velges.

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite:

Kristin Hovde og Annica Falck

Forslag til vedtak: Forslag til ny valgkomite er:

- Unni Ussvær

- Heidi Iversen

Styrets innstilling: Styret ber årsmøte velge foreslått valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	867 343	821 234
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	112 420	46 109
B. Endring arbeidskapital	112 420	46 109
C. Arbeidskapital	979 763	867 343
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 085 681	992 433
Kortsiktig gjeld	-105 918	-125 090
C Arbeidskapital	979 763	867 343

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Lyseren Strandpark

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 091 538	988 282	1 051 900	1 237 312
Sum leieinntekt		1 091 538	988 282	1 051 900	1 237 312
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	90 107	84 331	70 000	80 000
Sum annen inntekt		90 107	84 331	70 000	80 000
Sum inntekt		1 181 645	1 072 613	1 121 900	1 317 312
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	7 050	8 460	9 165
Styrehonorar	3	60 000	50 000	60 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 236	53 462	60 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	356 890	319 479	288 500	293 000
Kommunale avgifter/renovasjon		155 318	183 260	230 000	220 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	13 858	6 434	15 500	17 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 398	39 920	27 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	7	209 079	251 628	210 000	272 000
Revisjonshonorar		6 935	6 624	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		58 179	70 939	75 000	78 000
Andre honorar	8	54 110	4 263	5 000	3 000
Kontorkostnad		2 622	1 935	4 000	2 000
TV/bredbånd		846	136	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		25 459	5 094	0	0
Kontingenter og gaver		5 360	0	0	0
Forsikringer		53 343	42 668	45 000	75 000
Andre kostnader	9	19 135	10 637	39 000	45 000
Sum kostnad		1 103 227	1 053 529	1 074 460	1 176 665
Driftsresultat		78 418	19 084	47 440	140 647
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 002	27 025	0	0
Netto finansposter		-34 002	-27 025	0	0
Arsresultat		112 420	46 109	47 440	140 647
Overført sameiekapital		112 420	46 109	0	0
SUM OVERFØRINGER		112 420	46 109	0	0

Balanse 2024 Sameiet Lyseren Strandpark

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 050	1 250
Kundefordringer		0	32 504
Andre kortsiktige fordringer		12 293	3 060
Forskuddsbetalte kostnader		81 950	53 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		988 388	901 674
Sum omløpsmidler		1 085 681	992 433
SUM EIENDELER		1 085 681	992 433

Balanse 2024 Sameiet Lyseren Strandpark

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		979 763	867 343
Sum opptjent egenkapital		979 763	867 343
Sum egenkapital	10	979 763	867 343
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 500	0
Leverandørgjeld		82 759	73 111
Annen kortsiktig gjeld		21 659	51 979
Sum kortsiktig gjeld		105 918	125 090
Sum gjeld		105 918	125 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 085 681	992 433

Sted: _____

Dato: _____

Tom G Tollefsen
Styreleder

Petter Huljev
Styremedlem

Arild Hoff
Styremedlem

Tore Andre Brathaug
Styremedlem

Henning Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 59 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 81, b.nr 3 i Enebakk kommune. Eiertomt på 214 433,9 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Skadeforsikring, polise nr. 81012091.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	967 600	849 600
3609 Leie parkering - parkeringsavgift gjesteparkering	29 660	18 982
3610 Sameieinnbetalinger	0	2 694
3617 Andel forsikring og strøm hovedhuset (leiligheter)	35 496	35 496
3618 Leietillegg strøm elbil	40 182	61 910
3690 Båtplasser	18 600	19 600
Sum	1 091 538	988 282

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Inntekter fra Sameiet Nosa	90 107	84 331
Sum	90 107	84 331

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	50 000
Sum	68 460	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	11 268	15 815
6360 Annet renhold	40	18 750
6361 Fast renhold	33 125	31 313
6391 Snømåking/strøing/feiing	197 302	165 875
6392 Containerleie/tømming	0	1 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	115 155	86 102
Sum	356 890	319 479

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 188	0
6490 Leieavtale hjertestarter med utstyr	7 670	6 434
Sum	13 858	6 434

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 822	24 376
6540 Inventar	0	13 483
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 254	564
6552 Driftsmateriell	6 322	1 498
Sum	25 398	39 920

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	3 875
6602 Vedlikehold VVS	2 175	29 796
6603 Vedlikehold elektro	53 768	34 154
6605 Vedlikehold fellesanlegg	26 929	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	115 260	168 398
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 166	7 361
6641 Malerarbeider	3 781	8 045
Sum	209 079	251 628

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 885	4 263
6720 Juridisk honorar	52 225	0
Sum	54 110	4 263

Konto 6714 gjelder viderefakturering og varsel årsmøter.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand vurdering av endret vedtekter

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 404	1 815
7719 Møter, div. styret	7 141	519
7720 Årsmøte	889	6 373
7770 Betalingskostnader	1 034	1 043
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	5 392	888
7790 Andre kostnader	240	0
Sum	19 135	10 637

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	867 343	112 420	979 763
Sum opptjent egenkapital	867 343	112 420	979 763
Sum egenkapital	867 343	112 420	979 763

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lyseren Strandpark.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lyseren Strandpark

Styreleder	Tom G Tollefsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Tore Andre Brathaug (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Henning Olsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Arild Hoff (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Petter Huljev (sign.)	27.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Lyseren Strandpark

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lyseren Strandpark som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 12:06:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Lyseren Strandpark

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom G Tollefsen
Styremedlem, Tore Andre Brathaug
Styremedlem, Henning Olsen
Styremedlem, Arild Hoff
Styremedlem, Petter Huljev
Varamedlem, Dag Findal-Fossmo

Styret i Sameiet Lyseren Strandpark består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Lyseren Strandpark er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Lyseren Strandpark ligger i Enebakk kommune, og har organisasjonsnummer 921364776

Sameiet Lyseren Strandpark består av 59 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Lyseren Strandpark er fullverdiforsikret i Klip Skadeforsikring AS, avtalenr 81012091. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Skogen på eiendommen er forsikret i Skogbrand, avtalenummer 531146.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Lyseren Strandpark bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeapparater og lekeplass
- Sendt ut HMS-skriv til alle seksjonseierne før jul
- Tilsyn brannvern og brannalarm
- Kontroll av hjertestarter

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 ordinære styremøter og 2 budsjettmøter. Styret har regelmessig sendt ut informasjons skriv gjennom året, opprettet et informasjons skriv for nye eiere som ligger tilgjengelig på Bonabo og svart ut løpende henvendelser. Hvert styre - og varamedlem sine ansvarsområder som de følger opp.

Sameiet har i løpet av 2024 gjennomført tidligere vedtatte endring med å gå bort fra hytte- /seksjonsnummer til gate adresser. Alle parkeringsplasser har fått nye skilter og vi identifiserer nå hver hytte med adresse og ikke hytte-/seksjonsnummer.

Sameiet gjennomførte to store felles dugnader vår og høst. Oppgaver som ble utført var bl.a.; sklisikker trapp ned til badebrygge 2, kvisting, rydding & raking, satt opp brøyte stikker, fjernet et gammelt båtvrak, rustet opp kyststien og reparert veien. Under høstdugnad leide vi inn en dieseldreven fliskutter for å kutte opp kvist og treavfall fra vårdugnad. Dette fungerte veldig godt og økonomisk sparte Sameiet mye penger på å slippe å kjøre bort avfall.

Sent på høsten inngikk styret en leasingavtale med leverandør for robot gressklipping av fellesområdene fra 2025. Dette en del av en litt langsiktig plan for å spare penger. Beslutningen medfører også at det fra 2025 vil bli en del områder som tidligere har blitt klippet som da ikke vil bli klippet.

Noen utfordringer har det vært med ladestasjonene på P5 etter at leverandør migrerte sine systemer. Styret jobbet mye med å identifisere feil og rette opp. Den nederste ladestasjonen er pt ut av drift. Styret besluttet å ikke bruke penger på å fikse den umiddelbart da 3 funksjonelle ladere dekker behovet. Det ligger i planen for 2025 å fikse denne når elektriker er på Lyseren Strandpark i andre ærender.

Vinteren 2024 inneholdt mye snø, men Sameiet har en avtale med entreprenør som brøyter og strør ved behov. Dette har fungert veldig godt, selv om det naturlig nok kostet mye penger. Det er også satt ut strøkasser lett tilgjengelig hvis det skulle være behov for strøing av gangveier.

Større prosjekter som er gjennomført i 2024 er felling av 30-talls døde/døende trær, montert flere utelys på «Velkommen til...» -skiltet, Hovedhus og toalettbygg samt en lyktestolpe. Det er ettermontert nødstrøm på bommen.

Sameiets båt hadde en eldre brukt bensinmotor. Denne ble ødelagt høsten 2023. Styret vurderte anskaffelse av ny motor, men fant ut at dette ble en for stor kostnad som vi ikke ville prioritere. Så fellesbåten hadde derfor i 2024 ingen motor, kun årer.

Styret ble gjort oppmerksom på at Eierseksjonsloven kunne ha begrensninger for seksjonenes muligheter til korttidsutleie og at sameiets vedtekter kunne inneholde noen elementer som ikke var gyldige. Styret kontaktet en uavhengig advokat for en gjennomgang av våre vedtekter sammenholdt mot Eierseksjonsloven og om Eierseksjonsloven kunne ha betydning for korttidsutleie for vårt sameie.

Advokatens gjennomgang var veldig klar: Sameiet kan ikke ha maks eierbegrensning på to enheter per eier og båtplasser kan fritt omsettes (utenfor sameiet). Styret følger opp det med forslag til vedtektsendringer for årsmøte i 2025 for å rette opp i disse feilene.

Videre kom advokaten til konklusjon av regelen om maks 90 dagers korttidsutleie per kalenderår gjelder for vårt sameie da sameiet både har Næringsseksjoner og at enheter er tatt i bruk som bolig. Styret har fulgt opp dette, og bedt om at hytteeierne holder seg innenfor gjeldende maksdøgn og rapporterer inn faktisk utleie fra januar 2025.

Styret har igjennom hele 2024 jobbet for å få utbygger til å utbedre området til ønsket standard. Sameiet har ikke kommet i mål med det og denne prosessen videreføres til neste år. Gjenstående ting er bl a overvann/drenering problemer enkelte steder og

hengebroen vi eier i felleskapet med Sameiet Nosa. Sammen med sameiet Nosa engasjerte vi et firma for å utarbeide en tilstandsrapport på hengebroen. Konklusjonen var ganske dårlig og broen trenger snarlig utbedringer.

Styret vil avslutningsvis takke alle ildsjeler, synlige og usynlige, som sørger for at egne områder samt fellesområder holdes i tipp, topp stand.

ØKONOMI

Oppsummering

Den økonomiske situasjonen til Lyseren Strandpark var noe utfordrende i 2024, men vi landet omtrent som budsjettert pga grep vi tok underveis.

Inntekter

Total inntekt for 2024 var kr 1 181 645 mot et budsjett på kr 1 121 900. Det er en økning på 10% fra 2023. Inntektene var:

- Innbetaling felleskostnader: 1 003 095
- Viderefakturering til Nosa: 90 107
- Elbil Lading: 40 182
- Parkering: 29 660
- Innbetaling båtplass: 18 600
- Totalt: 1 181 645

Vi fikk mindre inntekt på Elbil lading enn budsjettert. Vi fikk mer gjennom kostnadsfordeling med Nosa, og inntekt på felleskostnad ble høyere siden den ble justert opp til 1500 per måned. Forøvrig er det tett på budsjett. I tillegg hadde vi renteinntekter på kr 34 002. Renteinntekter budsjetteres ikke.

Kostnader

Totale kostnader var kr 1 103 227 mot budsjett på kr 1 074 460. En økning på 5% sammenlignet med 2023. De største kostnadene er:

- Vaktmester (vei, snømåking, strøing) 197 302
- Kommunale Avgifter 155 318
- Vaktmester (gressklipping, strand) 115 260
- Styrehonorar 68 460
- Forretningsfører 58 179
- Elektriker 53 768
- Forsikring 53 343
- Juridisk bistand 52 225
- Strøm 48 236
- Renhold 33 125
- Vedlikehold Fellesanlegg 26 929
- Reparasjon gressklipper 24 614
- Total 886 759

De største avvikene på kostnadssiden ift budsjett var:

- Kommunale avgifter (kreditering grunnet feil på vannmåler)
- Vaktmester snømåking og strøing (snørik slutt av 2023)
- Vaktmester gressklipping
- Juridisk bistand
- Reparasjon gressklipper

Resultat

Vi fikk et positivt driftsresultat på kr 78 418 mot budsjett på kr 47 440. En økning på 311% sammenlignet med 2023. Renteinntekter på kr 34 002 kommer i tillegg. Vi gikk dermed i pluss med kr 112 420.

Penger på bok

Det er satt av penger på høyrentekonto som en reserve for uforutsette kostnader og vedlikehold. Kontoen har nå kr 531 769. Innbetalinger for båtplass er satt av på en egen høyrentekonto til fremtidig vedlikehold av båtbrygge. Kontoen har nå kr 46 727. Sameiet har nå en økonomi som er sunn der inntekter og kostnader balanserer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025



Leveransebeskrivelse vedlikehold Nosa bro 10.3.2025

NOSA BRO:



Del I – Inkludert i leveransen

Inkludert:

- Kabel - Galv. 1X19 Ø26MM, 1770 N/mm² MBL - 628 kN, ca 24 ukers leveringstid.
- Fjellforankringer 42 mm stag forankret 2m i berg, boret og gyst i dragretning.
- Endetermineringer – open spelter sockets med ringmutter i fjellforankring.
- Boring og utskifting av kabel (alt arbeid)
- Utbedring av sideavstiving – montere slitesjikt i gummi mellom kabel og stål. Remontere/utbedre alle endetermineringer etter standard, sette fjellbolt i nordvestre feste da dette er i bevegelse.
- Utbedring av tårn – to sveiser som er røket pusses og sveises opp, males med zinkmaling.
- Stillas/rigg
- Reise/transport
- Etterkontroll med evnt etterstramming. Gjøres innen 12mnd etter ferdigstillelse.

Fremgangsmåte:

- Det graves til bart fjell i bakkant av dagens fjellforankringer. I utgangspunktet er ca en kvadratmeter bart fjell nok, dersom fjellet er av ok kvalitet og det ligger grunt.
- Det bores nye forankringer som gyses.
- Tårnene fores opp på innsiden av kabel. Eksisterende kabel flyttes over på foringer.
- Ny kabel legges opp i eksisterende sadler og strammes, kuttes og termineres parallelt med eksisterende kabel.
- Hengestenger flyttes over til ny kabel med nye festeklemmer og bolter, stagene gjenbrukes.

**Klemmer og bolter på bærekabel til hengestag byttes. Sideavstivning beskyttes med gummi/plast i gjennomføringer.
Defekt sveis slipes, sveises og zinkes:**



Del II – Ikke inkludert i Leveransen

Forbehold

Underleverandørers leveringskapasitet, uhindret adkomst til brustedet og mulighet til å stenge bro under utbedring, se for øvrig generelle leveringsvilkår.

Tillegg som leveres eller koordineres av Entreprenøren.

Kostnader som ikke er inkludert, men som kan/vil oppstå.

1. Det er tatt utgangspunkt i boring og fjellfundamenter for fast fjell som det er grunn til å tro er tilfellet på stedet. Ved boring vil det evt avdekkes behov for lengre stag for å sikre god forankring. Timesats for boring p.t fjellarbeid 998kr/t, boreutstyr 795kr/t.
2. Det er tatt utgangspunkt i at sidestabiliseringsvaier er anvendelig. Om den har omfattende tråbrudd i slitasjepunkt må den evt byttes.
3. Ved tilleggsarbeid faktureres et påslag på 15% på innkjøp av deler/tjenester. Timesats 1 170kr/t.
4. Kost og losji, enkeltrom 3 personer ca en uke innenfor 3km fra arbeidsplassen.
5. Ved behov/ønske om utskifting av tverrstag gjøres dette til 19 000kr for 3 stk, deretter 5 300kr/stk.
6. Ved behov for etterstramming av kabler, faktureres dette etter gjeldene timesats.

Tillegg som besørges av kunde

7. Graving for klargjøring til boring og evt tilbakeføring av masser.
8. Lessing/lossing av materiell på stedet (traktor/truck)
9. Godkjenninger/tillatelser og tilhørende avgifter/gebyrer.
10. Tilgang toalett.
11. Lademulighet for håndverktøy.
12. Avsperring om behov

Leveringsdato:

- Ønsket oppstart september 2025, avhengig av leveringstid på vaier, ca en ukes jobb.

Pris:

Totalsum:		439 300
Kan trekkes ut:		
Utbedring sideavstiving		6 600
Utbedring sveis		8 600

Budsjett utbedring hengebro

						fordeling	
Post	Beskrivelse	sats	antall	dager/timer	Kontraktssum	Lyseren	Nosa
1.	Kontrakt inkludert arbeid eks mva				439 300,00	50%	219 650,00
2.	Graving - estimert						-
3.	Risiko for utbedring av sidestabiliseringsvaiere				5 000,00	50%	2 500,00
4.	Risiko for dårlig fjell (arb boring 998/t + boreutstyr 795/t)		1793	6	10 758,00	50%	5 379,00
5.	Risiko for utskifting av tverrdrager og hengestenger - materiell	RS			10 000,00	50%	5 000,00
6.	Risiko for tilleggsarbeid		1170	10	11 700,00	50%	5 850,00
7.	Lessing / lossing - estimat	RS			10 000,00	50%	5 000,00
8.	Kost & losji (statens satser er kr 977 pr pers pr døgn ved overnatting)		2931	3	52 758,00	50%	26 379,00
sum					539 516,00		274 758,00
Risiko for prisstigning					16 185,48	50%	8 092,74
mva					555 701,48		282 850,74
25%					138 925,37		70 712,69
total inkl mva					694 626,85		353 563,43

10.	Betalingsplan inkl mva						
	1. avdrag ved signering ca 15. mai	10%			54 912,50	50%	27 456,25
	2. avdrag bestilling av materiell ca 1. juni	40%			219 650,00	50%	109 825,00
	3. avdrag ved oppstart ca 1. oktober	20%			109 825,00	50%	54 912,50
	4. avdrag + evt tillegg ved overtakelse slutfaktura 60 dg ca 31. desember	30%			310 239,35	50%	155 119,68
					694 626,85		353 563,43

11.	Omsøkte midler							
	Søknad til	Status	Søknadsfrist	Søkt dato	Søknadsbeløp	Mottatt beløp	Status	Forventet svar
	Elvia-fondet	Søkt	1/ mai.	2/ mar.	50 000	0	ikke avklart	mai.25
	USBLs bomiljøfond	Søkt		16/ mar.	100 000	0	ikke avklart	jun.25
	Sparebankstiftelsen	Søkt	1/ apr.	30.mar	200 000	0	ikke avklart	
	Kulturminnefondet	Søkt		30.mar	300 000	0	ikke avklart	
	Totalt				650 000	0		



Inspeksjon Lysebråten bro

Inspektør: Andreas Styrvold

Dato for inspeksjon: 02.09.2024

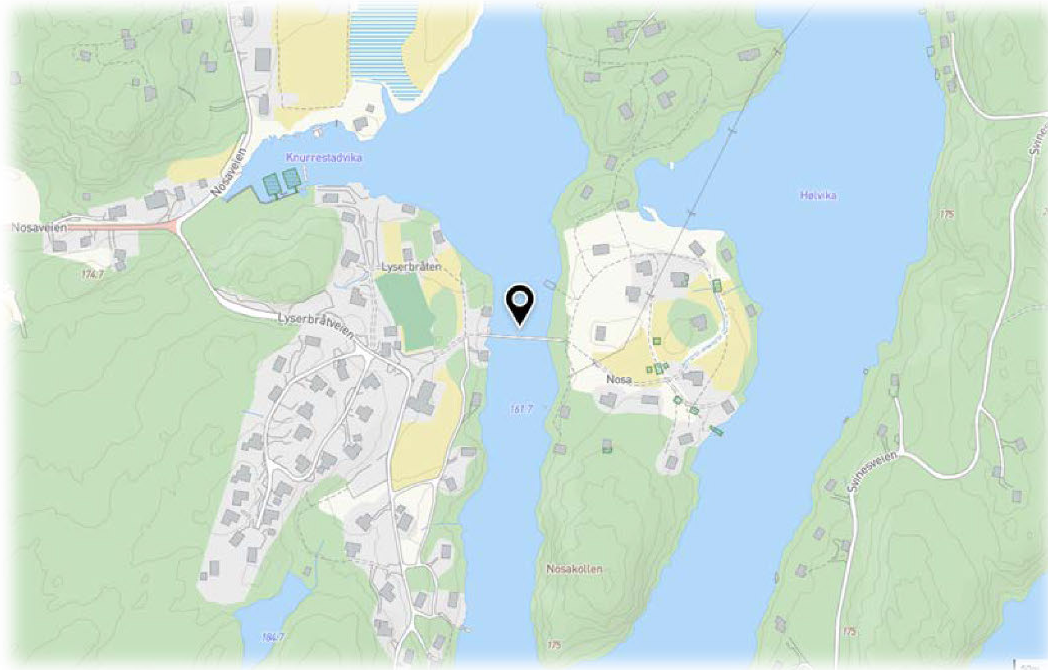
Kunde:

Sameiet Nosa

Adresse: Lyserbråtenveien 71, 1914 Ytre Enebakk

Kontroll er utført med bakgrunn i Statens vegvesens inspeksjonshåndbok for bruer N-V441: 2023 og EN15567-1:2015.

Det er foretatt en visuell og taktil inspeksjon av bærekabel, brutårn, hengestag, tverrbærere, dekke, innfestinger og endeforankringer. Broen brukes til privat gangtrafikk og er vurdert fra et praktisk ståsted, med høyere toleranser enn veileder fra Vegvesenet tilsier.



Konstruksjon og mål

Broen er av type hengebru med bruspenn på 51 m og bredde dekke på 2 m. Brotårnene er bygget i stål med sveiste sammenføyninger. Tårnene er skrudd i forankringsbolter i fundament og har kabelklemme på tårnsadel for stabilisering i lengderetning. For tverrstabilitet er det montert kryss i L-profiler i toppen av tårnet. Det er montert sidevaier for å stabilisere gangbanen sideveis.

Bærekabler terminert i påstøpt socket, holdt av to stk 32mm gjengestag som er forankret i grunnen.

Hengestag er festet i toppen med bøyle og bolt. I bunn er staget gjenget og fester med stor skive og mutter.

Som lengdebærer er det benyttet konstruksjonsvirke i 48X148. Til tverrbærere er det brukt doble U-profiler i stål annenhver meter. Brodekke 48X98 konstruksjonsvirke.

Rekkverk i flettverksgjerde, ca 90 cm høyde.

Sidebarduner 20 grader.

Tårnhøyde 6m

Adkomst: Støpte dekke/vanger fra brukar til land.

Tårn sikret for utgliding: Ja – kabelklemmer på tårnsadler.

Lengde bro eks, avganger: 51 m

Bredde brodekke: 200 cm

Nedheng/pilhøyde: 5,12m – høydeforskjell sider: tilnærmet ingen.

Bedømming av tilstand

Skade / mangler klassifiseres etter følgende system:

Skadegrad:

- 1** -Liten skade / mangel, ingen tiltak nødvendig
- 2** -Middels skade / mangel, tiltak i løpet av 4-10 år
- 3** -Stor skade / mangel, tiltak i løpet av 1-3 år
- 4** -Kritisk skade / mangel, tiltak straks eller senest innen ½ år
- 9** -Ikke inspisert

Skadekonsekvens:

- B** -Skade / mangel som truer bæreevnen
- T** -Skade / mangel som truer trafiksikkerheten
- V** -Skade / mangel som kan øke vedlikeholdskostnadene
- M** -Skade / mangel som kan påvirke miljø / estetikk

Bilde	Kode	Beskrivelse
	4,B	Bærekabel målt opp til 32mm. Tyder på betydelig indre korrosjon. Banking på kabel avgir rust leiring. Sammenlignet med bilder og målt diameter på 26-28mm fra forrige rapport 2017 er det nå en signifikant forverring.
	1,B	Tårnsadler med klemme. Ok stand, trolig for lav radius til kabel ifht dagens standard. Klemme trolig ikke dimensjonert for å gi full stabilisering av tårn.

	1,B Eldre deformasjon i krysset på tårntopp. Årsaken er ikke sikker, men tyder på en skade, ikke overbelastning, da det ikke er registrert andre deformasjoner i tårnet som tilsier overbelastning.
	4,B Kabel på ene siden går inn i støp. Uviss tilstand og type på videre forankring. Ikke tegn til deformasjon eller setningsskader, men kabel er korrodert i overgang til støp. Dette kan være både verre og bedre i støpen og ned til forankring.
	1,B Kabel på andre side går i påstøpt kloss som er forankret i 2 stk M32 gjengestag. Uviss tilstand og type på videre forankring. Ikke tegn til deformasjon eller setningsskader.

	2,V	Klemmer til hengestag og hengestag fortsatt god styrke. Tvilsomt om gjenbruk lar seg gjøre ved bytte av kabel.
	2,V	Tårn fremstår i hovedsak i god stand, noe overflaterust og en løs stålplate som anbefales festet/fjernet. Ingen løse bolter og støp under tårn er intakt.

	2,V	Sideavstivninger: Nordside - 14mm vaier med BG 1600 Iron grip klemmer. Sørside – 12mm vaier med BG 1200 Iron Grip. Kauser og klemmer er feilmontert. Se de neste bildene. Vaierne går gjennom påsveiste hylser med skarpe kanter som trolig vil gi slitasje og tråbrudd. Vaierene er slakke og det er uvisst hvorfor de er montert, om det er for å ta opp bevegelse ved bruk eller ekstremvær/overbelastning. Dersom sideavstivning skal ha full funksjon må innfestinger utbedres.
		

**1,B**

Betong: størst forvitring i vanger fra brokar inn mot land. Forholdsvist likt bilder fra forrige inspeksjon io 2017.

	1,B	Betong: ingen synlige setningsskader. Tilstand for øvrig forholdsvis lik som ved bilder fra forrige inspeksjon.
	1,B	Brodekke: Antydning til overflateråte i 48X148 i lagringspunkt i brokar.

Oppsummering

Bærekabler er betydelig korrodert, og reduksjon i opprinnelig bruddstyrke er stor.

Forankringer til bærekabler er av ukjent type og tilstand. Særlig bærekabler som går inn i betong er potensielt kritisk svekket pga korrosjon.

Det vil være behov for bytte av bærekabler og verifisering/bytte av endeforankringer om det skal gjøres en pålitelig beregning av bæreevnen. Evnt en lasttest av brua kan gi en indikasjon på bæreevne. Korrosjonen på bærekabel er imidlertid så omfattende at det vil være økt reduksjon i bruddstyrke på bærekabel hvert år.

Det anbefales utskifting av bærekabler, endeforankringer og klemmer til hengestenger. Dersom broen skal etterkomme dagens standard må ytterligere komponenter byttes ut og beregninger utføres.

Sign. _____ Rapport skrevet, november 2024, Steinsholt.
Stein Ivar Hovland

Takstrappport: Vurdering av Hengebroens Tilstand

Oppdragsgiver:

Navn: Merkantil bygg AS v. Louise Røsvik

Adresse: [Colbjørnsens gate 1, 0256 Oslo](#)

Kontaktinformasjon: louise@merkantilbygg.no

Dato for befaring:

Dato: 30. august 2024

Takstmann:

Navn: Eirik Kalheim

Firma: Taksthuset 1 AS

Kontaktinformasjon: Ek@th1.no

Bakgrunn for oppdraget:

Takstmannen ble kontaktet for å utføre en vurdering av en hengbro med formål å undersøke om materialfrakt med 4-hjuling har svekket broens bæreevne. Vellet har uttrykt bekymring for broens tilstand etter bruk av 4-hjuling for transport av materialer, og ønsket en vurdering av mulig svekkelse av broens struktur.

Tidligere vurderinger og kontroller:

Det er viktig å merke seg at det tidligere har vært utført en inspeksjon av Norconsult i 2017. I denne inspeksjonen konkluderte Norconsult med at broen tilfredsstiller de forventede krav til bæreevne basert på broens alder. Basert på denne vurderingen er det rimelig å anta at broen var i god stand frem til dette tidspunktet.

Ingen ytterligere statiske beregninger har blitt utført under min befaring, men Norconsults vurdering fra 2017 er benyttet som et referansepunkt i den nåværende vurderingen.

Befaring og observasjoner:

Befaringen ble utført på [30/8/2024], med følgende observasjoner:

1. Visuell inspeksjon av broen:

- Det ble ikke observert noen vesentlige deformasjoner, sprekker eller andre synlige skader på hovedkonstruksjonen som kunne indikere svekkelse som følge av materialfrakt med 4-hjuling.

2. Bæreevne:

- Med referanse til Norconsults rapport fra 2017, som konkluderte med at broen tilfredsstillende krav til forventet bæreevne, er det min vurdering at bruken av 4-hjuling for materialtransport ikke har påført broen noen svekkelser i etterkant av denne kontrollen. Broen ser ut til å tåle den dynamiske belastningen fra 4-hjulingen innenfor akseptable grenser.

3. Rust og armeringsjern:

Det ble observert rustne og delvis eksponerte armeringsjern på undersiden av betongelementene på hver side av broen. Dette kan indikere at det har oppstått korrosjon på grunn av eksponering for fuktighet. Selv om dette ikke umiddelbart ser ut til å ha forårsaket en svekkelse av broens bæreevne, kan det på sikt føre til redusert levetid for betongkonstruksjonen og bør utbedres.

4. Anbefalt vedlikehold:

- På grunn av de eksponerte og rustne armeringsjernene på betongens underside, anbefales det at det utføres vedlikeholdsarbeid for å forhindre videre forringelse. Dette kan inkludere fjerning av rust og påføring av beskyttende belegg, samt eventuell forsterkning av de berørte områdene.

Konklusjon:

Basert på befaringen og referanse til Norconsults rapport fra 2017, vurderes det at broens bæreevne ikke er svekket som følge av kjøring med 4-hjuling. Broens bæreevne vurderes som tilfredsstillende. Imidlertid er det oppdaget rust og eksponert armeringsjern i betongelementene på begge sider av broen, noe som krever vedlikehold for å forhindre fremtidige svekkelser.

Men det er verdt å merke at rust og delvis eksponerte armeringsjern er vanlige forhold i slike eldre konstruksjoner. Derfor bør vedlikehold og anbefalte tiltak planlegges som en del av en langsiktig forvaltningsstrategi, med en tidsramme på 5-10 år."

Anbefalinger:

- Utfør vedlikeholdsarbeid for å reparere de eksponerte og rustne armeringsjernene i betongelementene. Selv om tiltakene ikke er akutte, bør de gjennomføres innen rimelig tid for å unngå forverring.
- Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av broens tilstand, spesielt i områdene med betong og armering, for å forhindre ytterligere forringelser over tid.

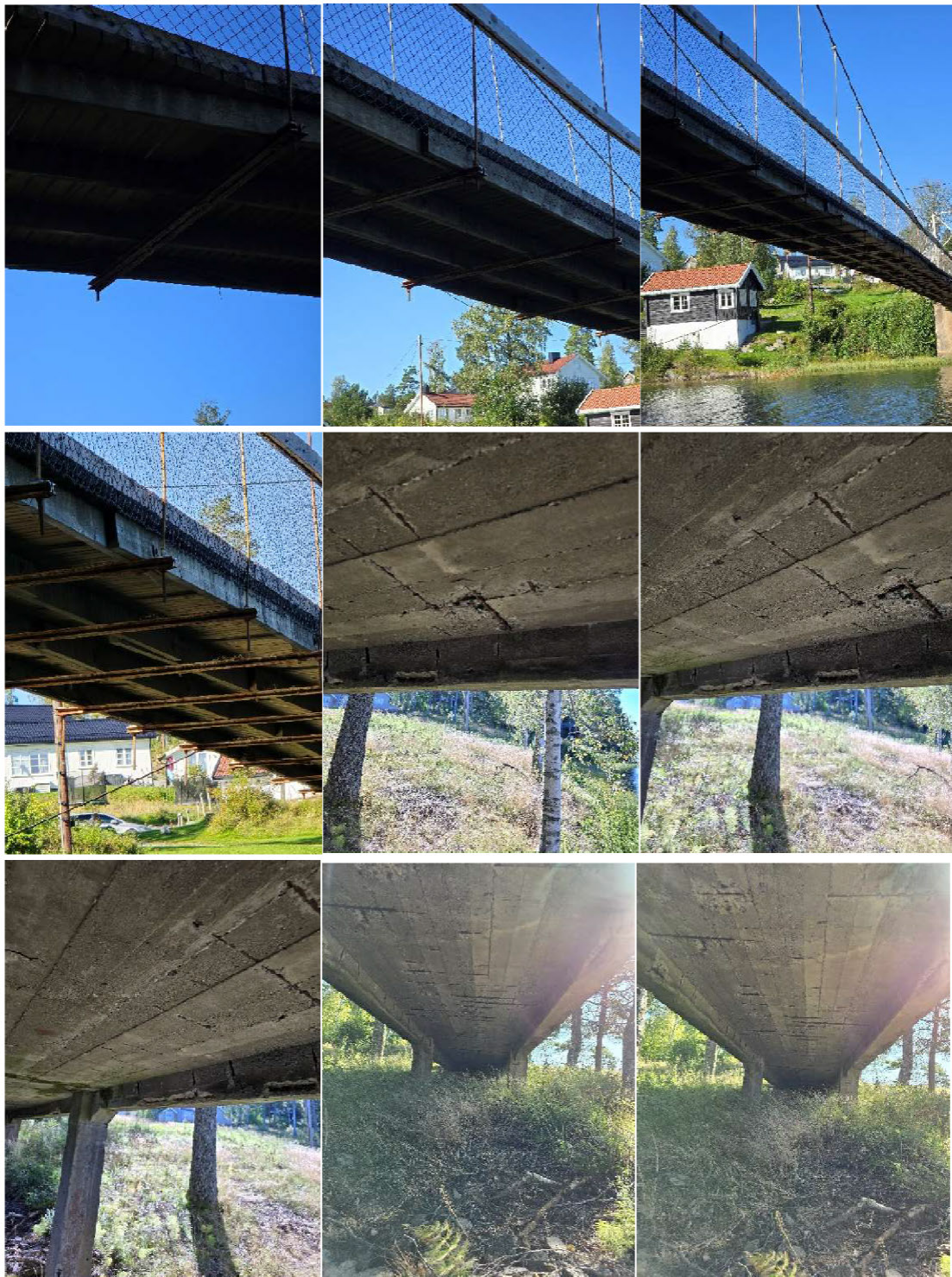
Takstmannens underskrift:

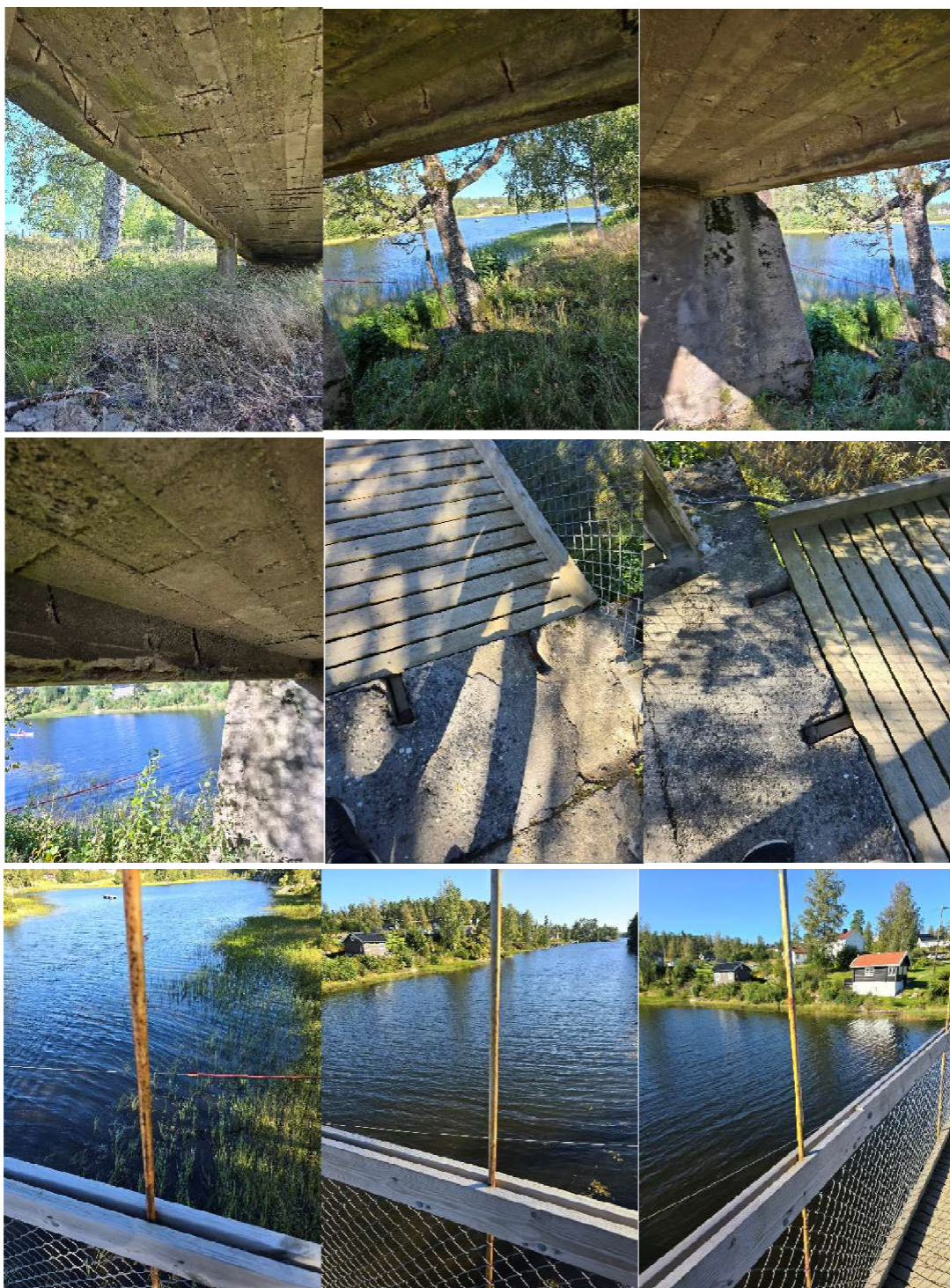


Eirik Kalheim
Taksthuset 1 AS
28.10.2024

Vedlegg:

- Bilder tatt under befaring.
- Norconsults rapport fra 2017.









COWI AS
Kobberslagerstredet 2
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
Norway

MERKANTILBYGG as

GANGBRO LYSERN - STATUS

06-2017



Dokumentnr. A099342-1
Versjon 1
Utgivelsesdato 15-06-2017
Utarbeidet Jarle Hatlelid

Innholdsfortegnelse

1.	INNLEDNING	3
2.	KONKLUSJON	3
3.	REGLVERK / LASTER	4
4.	STÅLTAU-KAPASITET	4
5.	ANDRE KAPASITETER	5
6.	BETONG	5
7.	BILDER	6
7.1.	Oversikt	6
7.2.	Oppheng brobane	7
7.3.	Brobane	8
7.4.	Vaier-forankring	10
7.5.	Vaier-forankring sidekrefter	11
7.6.	Betong i brokar	12

1. INNLEDNING

Onsdag 18.05 mottok undertegnede telefon med etterfølgende email fra Petter Hartmann Gautneb, Merkantilbygg AS, om "Ønsker rådføring på muligheten for vedlikehold av brua i forhold til dagens bygningsmessige standard" Dette resulterte i befaring kl. 10.00 tirsdag 23.05.2017 med Petter Hartmann Gautneb, Knut Midtbø Consolvo AS og undertegnede. Etter befaring var det enighet om at Consolvo skulle gi tilbud på en del rehabiliterings- og forsterkningstiltak og COWI ved undertegnede skulle foreta beregninger og skrive rapport om status og ev. anbefalinger.



Geometri som utgangspunkt for beregninger + noe egne mål tatt på stedet.

2. KONKLUSJON

Broa er ikke dimensjonert for laster i henhold til dagens krav. Vaier er noe korrodert og materialegenskapene er ukjente. Allikevel er det foretatt en del antakelser, omtalt i pkt. 4, som gir en lastkapasitet på ca. 0.5 kN/m^2 , dvs. $75 \text{ kN} = 7,5 \text{ tonn}$ nyttelast fordelt på hele broa.

Kapasiteter til de fleste andre kontrollerte detaljer (banedekke og bjelkelag i tre, stag mellom profiler og vaier) har imidlertid god kapasitet også til dagens lastkrav. Tverrgående U40-profiler når nesten opp til kapasitet. Det er ikke registrert råte eller farlig rust (ikke detaljinspisert). Brokar er ikke spesielt kontrollert, men synes å ha god kapasitet til tross for en del synlige armeringsskader.

Om bruk i framtid blir som i dag mener vi broa tåler noen år til.

Om imidlertid bruk endres og man ønsker å rehabilitere broa anbefales minimum å skifte kabler og etablere nytt rekkverk. Skal broa oppgraderes til dages lastkrav bør også kabelforankringer og brotårn kontrolleres nærmere ev. forsterkes. Hvorvidt man kan få aksept for lavere lastkrav enn standardens, når kapasitet allikevel økes, er ikke undersøkt nærmere – men antas å være mulig om det skulle vise seg at kabelforankring og tårn setter nye begrensninger i kapasitet.

3. REGELVERK / LASTER

NS-EN 1991-2:2003+NA:2010, Eurocode 1: Laster på konstruksjoner Del 2: Trafikklaster på bruer - er gjeldende regelverk for alle typer broer i Norge (og ellers land som baserer seg på Eurocode)

I pkt 5.3.2.1 er formel for nyttelast for gangbroer:

$$q_{fk} = 2,0 + 120/(L+30) = 3.5 \text{ kN/m}^2, \quad 5 \text{ kN/m}^2 > q_{fk} > 2 \text{ kN/m}^2.$$

Broa skal i tillegg kunne tåle en horisontallast = 10%*vertikal nyttelast.

Rekkverk skal kunne tåle en vertikal linjelast både vertikalt og horisontalt på **1,5 kN**

Vanlig praksis for gamle broer er følgende resonnement:

Om bruk og kvaliteter ikke endrer seg kan broa fortsatt få beholde sin anvendelse basert på standarder og regelverk fra byggetiden.

Broa er lett og består av brodekke 2"x4" og 2"x3" med 4 underliggende 2"x6" se bilder. Egenvekt er beregnet til ca. 0,5 kN/m².

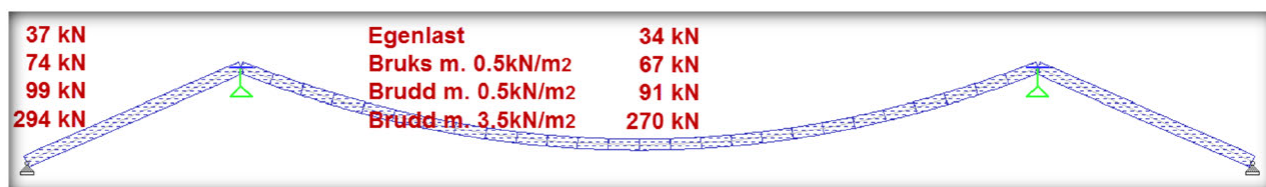
4. STÅLTAU-KAPASITET

I.h.t. opplysninger fra Petter Gautneb, Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS antas broa oppført 1920-1930.

Stålkvaliteter fra den gang er vanskelig oppdrive – både p.g.a. manglende dokumentasjon fra den gang og at kvaliteter alltid har variert. Vi har derfor vurdert litt for å anta kvalitet som følger:

- Moderne høyfaste stålvaier benyttet som forspenning i broer og til hengebroer har gjerne strekkfasthet på over 1000MPa – det skulle tilsi en bruddstyrke på 500 kN eller mer.
- Sjekk av dagens vaier benyttet i løfteredskaper med dia 26-28mm (Som her) har oppgitt bruddstyrke på ca. 450 – 500 kN.
- Stålkvaliteter fra 1920-1930 tallet var vesentlig svakere enn dagens.
- Det mest vanlige stålet var St 00, "bløtt" stål med ca. fasthet/flytegrense på 200MPa eller også St 37 med 235MPa.
- Rimelig å anta at ståltau hadde noe høyere fasthet enn standard profilstål.
- Ståltau har et ståltverrsnitt på 50-75% av massivt tverrsnitt –antar 60%
- Korrosjon har redusert tverrsnitt noe.
- 27mm ståltau antas å ha en fasthet på 300 MPa iberegnet noe korrosjon hvilket da gir en bruddstyrke på $300 \cdot 27^2 \cdot \pi \cdot 0.6 / (4 \cdot 1000) \text{ kN} = 103 \text{ kN}$.

Basert på innhentet (tegning) og noe målt geometri er det gjort en analyse for å finne vaierkrefter:



Illustrasjon viser vaierkrefter med 4 forskjellige belastninger. Laster er fra kun egenlast til bruddgrenselast med alle sikkerhetsfaktorer og dagens standardkrav til nyttelast.

Brukslast = oppgitte laster uten sikkerhetsfaktorer,

Bruddlast = brukslast*faktor (1,5 for nyttelast og 1,2 for egenlast) = last som kapasitet skal måles mot.

Tverrsnitt	ø mm	A	Vaierbelastning ved ulike nyttelaster													
	27	343,5	Nyttelast kN/m ²													
			0		0,5		1		1,5		2		3		3,5	
			Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min
Kraft	Brudd		44	40	99	91	154	142	210	192	265	243	375	344	430	394
	Bruks		37	34	74	67	110	101	147	135	184	169	257	236	294	270
Spenning	Brudd		128	116	288	265	448	413	611	559	771	707	1092	1001	1252	1147
	Bruks		108	99	215	195	320	294	428	393	536	492	748	687	856	786

Om antakelser er riktige så tåler broa en nyttelast på ca. 0,5 kN/m², hvilket er ca. 24% av den kapasitet som i dag kreves av moderne broer.

0,5 kN/m² er allikevel $0,5 \cdot 2 \cdot 50 \cdot 1,5 = 75 \text{ kN} = 7,5 \text{ tonn}$ jamt fordelt last over hele brua før den kollapse.

5. ANDRE KAPASITETER

Brodekket bæres av doble U40 stålprofiler for hver 2. m.

En må regne med St 00 kvalitet og med denne kvaliteten har profilene en nyttelastkapasitet på 3 kN/m² før kapasitet overskrides. Før det går til brudd må man laste på 4,5 kN/m² - dvs. nesten OK.

Underliggende trebjelker, tredekke og stålstag har rikelig kapasitet selv for standardens krav om 3,5 kN/m² nyttelast – vel og merke med ubeskadiget materiale.

Sidestabilitet tas av skråvaier ut til en side mot hver bredd – bilde pkt. 7.5. Kapasitet er nok ikke tilfredsstillende i forhold til krav da vaier kun er montert på en side. (Dette hindrer svingninger, men ikke en statisk last på 0,7 kN/m². Avstivning til begge sider vil nok klare dette ev. en etablering av fagverkskryss under gangbane.).

Brotårn er ikke sjekket.

6. BETONG

Betongkonstruksjoner i brokar vurderes, som styrkemessig konstruksjon, å være relativt bra. Det er en del blottlagt armering men korrosjonsomfanget er allikevel overraskende beskjedent sett i forhold til alder og eksponering for et fuktig klima. Massiviteten til konstruksjonen tilsier at man ikke får plutselig bruddsituasjon i overskuelig framtid. Bruddutvikling i denne type konstruksjoner vil skje over lang tid og gi varslere i form av sprekkutvikling og deformasjoner. (Når betongen blir "sur" og armeringen korroderer utvider reaksjonsproduktet, dvs. stål til rust, seg ca. 10 ganger og sprenger vekk overdekningen).

Spesielt brokar landside har tydelige tegn på alkalireaksjoner. Dette er kjemiske reaksjoner mellom sement og tilslag (kvarts) som resulterer i ekspansjon og rissutvikling. Når prosessen kommer langt nok vil betongen forvitte og miste sine styrkeegenskaper. Prosessen er avhengig av oksygen og fuktighet i tillegg til "match" mellom sement og tilslag og er en svært langsom prosess. Uttørking / unngå oksygentilgang vil kunne stoppe prosessen. Slik situasjonen er i dag er ikke styrken i betongen kritisk og det vil nok ta mange år før den ev. måtte bli det (Se bilde).

Vaierforankringer ligger generelt nedgravd og er ikke inspisert. Skader kan være frost og korrosjonsskader samt alkalireaksjoner. Ved eventuell oppgradering av bro for å ta dagens lastkrav må forankringenes kapasitet verifiseres/ev. forsterkes.

7. BILDER

7.1. Oversikt



Bilde tatt fra "land"-siden mot brokar definert som brokar øyside.

(I det følgende benevnes landside og øyside selv om øyside også er fastland, men ½ øy.)

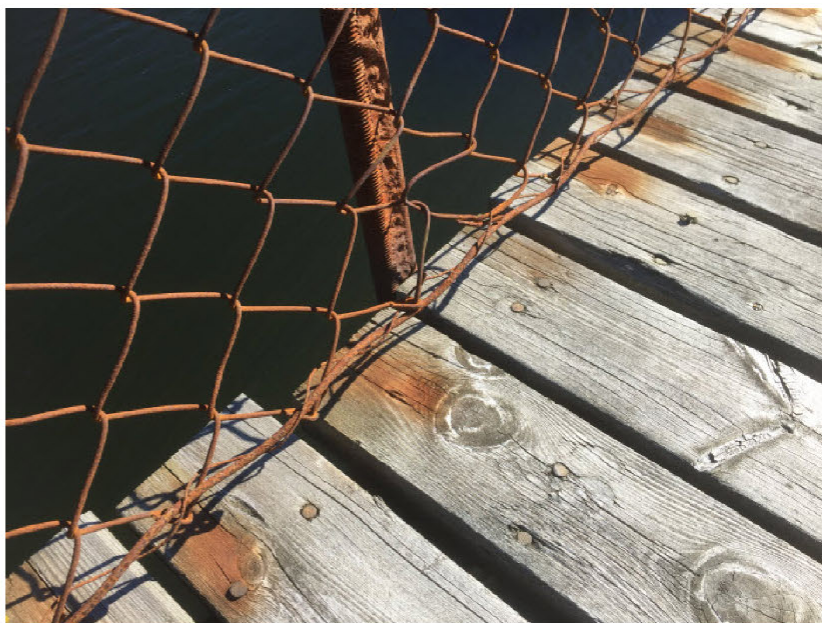
7.2. Oppheng brobane



Midt på broa er kabel mest korrodert



Opphengsdetaljer og "rekkeverk"



7.3. Brobane

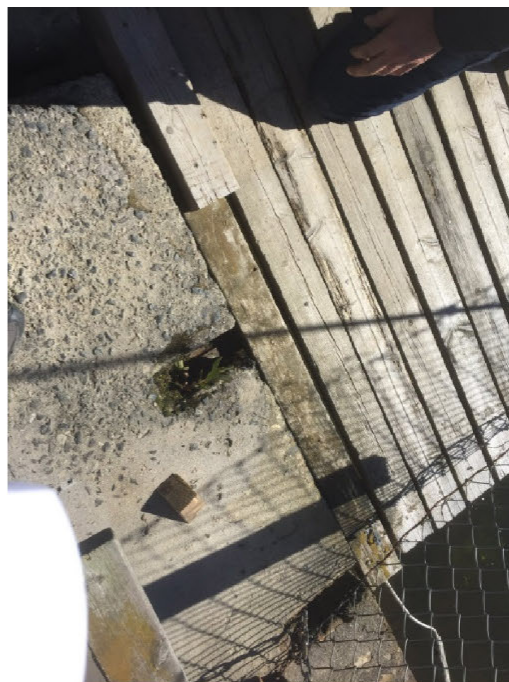


Mot brokar landside er det lagt 2"x4", mens det mot brokar 1 ligger 2"x3" som vist på bilde



Bjelkeinnfesting på brokar landside (kan ha noe råde?)





Bjelkeinnfesting på brokar landside.



Bropane fra undersiden med 4 stk. langsgående 2"x6" Bropane bredde 2 m. CC stagoppheng 2 m.

7.4. Vaier-forankring



Brokar øyside.



Brokar øyside.



Brokar landside med oppstrammingsmulighet.



7.5. Vaier-forankring sidekrefter



På den ene siden av broen er det trukket vaiere for å stabilisere broen for svingninger. Vaierne er festet til betongfundamenter og er øyensynlig av vesentlig nyere dato enn resten av broa.

7.6. Betong i brokar

Landside



Betongen har en del tegn på alkalireaksjon (se pkt. 6)

Armeringskorrosjon

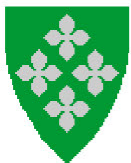


All armering er lagt med svært liten overdekning og har derfor korrodert. Mye av den betongoverdekningen, som er under dekkene har blitt "sprengt" av.

Øyside



Noe mindre korrosjon, men ellers rel. samme situasjon som for brokar landside.



ENEBAKK KOMMUNE

Kultur, integrering og forebygging

SAMEIET NOSA
c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 313
1401 SKI

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.:

2025/748/INGLIE

Dato:

19.03.2025

Dokumentasjon på Lyseren bros kulturhistoriske verdi

Vi viser til forespørsel om dokumentasjon på Lyseren bros kulturhistoriske verdi, datert 28.02.25.

Kulturminnehistorisk verdi

Lyseren hengebro er trolig oppført i 1939, og anses som et viktig kulturminne av nyere tid i Enebakk kommune. Den er en teknisk installasjon som forbinder Lyserens vestre bredd med halvøya Nosa. Hengebroen representerer samfunnsutviklingen og sosialhistorien i mellomkrigstidens Norge.

Kunnskapsverdi: Ved oppførelse forbandt hengebroen feriehjemmene Nosa og Lyserbråten sammen, som lå på hver side av viken. Feriehjem var en velferdsordning for arbeidere som særlig vokste frem i mellomkrigstiden. På 30-tallet fikk de fleste betalt ferie, i takt med datidens søkelys på helsefremmende tiltak. Fritid og friluftsliv fikk økt fokus, og feriehjem var en populær måte å feriere på.

Opplevelsesverdi: Broen har symbolverdi knyttet til ferie og fritid. Samtidig muliggjør den bruk av øyas rekreasjonsmuligheter og er et miljøskapende element i området. Lyseren er en innsjø i Enebakk og Indre Østfold kommuner, med rik bestand av fisker og ender. Dermed fremdeles et populært utfartssted for hyttefolk og innbyggere.

Bruksverdi: Broen er selve bindeleddet mellom fastland og halvøya. Sikrer fremkommelighet for allmennheten uten behov for tilgang på båt.

Dette må det tas hensyn til

Det forutsettes at nødvendig vedlikehold utføres på en slik måte at broens autenticitet bevares. Dette innebærer blant annet å skifte ut så få deler som mulig, erstatte med samme type materialer og benytte opprinnelig teknikk - så langt det lar seg gjøre.

Postadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Besøksadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Organisasjonsnr.: 964 949 581
Internett: www.enebakk.kommune.no
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Telefon:
64 99 20 00



Nødvendig vedlikehold av broen vil sikre fremkommelighet for allmennheten i fremtiden, og vi bifaller derfor sameiets søknad om støtte fra Kulturminnefondet.

Med hilsen

Ingrid Annette Lien
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Sonja Røhne
SAMEIET LYSEREN STRANDPARK

c/o Usbl Follo Postboks 313

V E D T E K T E R
for
Sameiet Lyseren Strandpark
Org.nr. 921 364 776

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert og vedtatt på årsmøte 10. mai 2025 - versjon 3.0.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lyseren Strandpark. Sameiet er opprettet i 2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 81 bnr. 3 i Enebakk kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, terrasser, utekjøkken, utebod o.l.

(5) I utgangspunktet skal det ikke settes opp gjerder rundt fritidsboligene. Unntaksvis kan dette gjøres av sikkerhetsmessige årsaker, eller om et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal søkes om til styret og godkjennes av kommunen.

(6) Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Bygging av terrasser forutsetter godkjenning fra styret og at terrassen bygges i samsvar med godkjent størrelse og standard og i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Seksjonseierne disponerer felles aktivitetsutstyr. All bruk av dette skal foregå forsvarlig og slik at det unngås skade. Se utfyllende bestemmelser i ordensreglene.

Sameiet har vedlikeholdsplikten for alt felles aktivitetsutstyr.

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende hytter kan, etter tillatelse fra sameiet, føre opp utebod på sameiets fellesareal, dog i tilknytning til egen hytte etter anvisning fra styret/sameiet:

Hyttetype 3: 9,10,12,19,39, 66,79,80.

Hyttetype 4: 63,6,69,62,77,18,17,16,11,13,65,14,15,76,78,81,82,23,24,25,64,29,37.

Før bod oppføres må seksjonseier rette en søknad til styret slik at sameiet ivaretar reguleringsbestemmelsene for området.

(2) Når bod er oppført, har seksjonseier eksklusiv bruksrett til denne i samsvar med eierseksjonsloven §25 (5).

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer alle parkeringsplassene på felles parkeringsplasser. Hvor hver seksjon, som ikke kan parkere utenfor egen hytte, disponerer én nummerert plass.

(2) Gjesteparkering består av egne oppmerkede gjesteplasser. Gjesteplassene er forbeholdt seksjonseierne- og badeplassens gjester og kan ikke benyttes til seksjonseierne bil nr. 2, hengere, ol. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes sammenhengende i mer enn 24 timer.

2 av parkeringsplassene på felles parkeringsplass er HC-plasser forbeholdt personer med et dokumentert HC-behov og 2 av parkeringsplassene er forbeholdt elbil-ladding.

(3) Følgende seksjoner kan parkere på område med midlertidig eksklusiv bruksrett utenfor hytta:

Hyttenummer: 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,66,62,77,65,76,78,82,79,80, 81

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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. Dette vil gjelde for de seksjonene som kan parkere utenfor hytta i henhold til punkt 4-1.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier på egne plasser.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer egne HC-plasser. Disse er forbeholdt de med et dokumentert behov for HC-plass.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt av både utvendig og innvendig vedlikehold av seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter rør, frem til koblingspunkt der rørene kobler seg på fellesrør, og ledninger fremt til koblingspunkt der seksjonens ledninger kobler seg på felles ledninger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av alt som hører til seksjonen.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning på fellesarealer når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner slik som fellesrør, felles ledninger og felles kanaler, til og med koblingspunkt.

(3) Sameiet har ansvar for å vedlikeholde skiltingen på området.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som er 1 andel pr hytte uavhengig av størrelse. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Bruksrett til båtplass må kjøpes med et engangsbeløp, deretter skal sameier betale et tillegg per måned per båtplass for drift og vedlikehold som er fastsatt av styret. Forretningsfører fører oversikt på hvilke båtplasser som er tilknyttet bruksrett og hvilke som eventuelt kan leies ut ekstern. Leienivå på ekstern utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Eierseksjonsloven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Lørdag 10.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.

Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som



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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026