**Eiendomsmeglerne**
E-post: re@eiendomsmeglerne.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Hoslebygg Boligsameie**

**Megleropplysninger** 02.11.2026
Vi viser til forespørsel av 30.10.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Hoslebygg Boligsameie |
| **Organisasjonsnr:** | 981 172 108 |
| **Gnr./bnr:** | 21 / 194 |
| **Eier(e):** | Frida Nossen / Stian Ewertz Jørgensen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 46 |
| **Adresse:** | Revesporet 4B, 1362 Hosle |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/companies/hoslebygg |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/companies/hoslebygg/contact |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 88275638 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkering:** | Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser som kan leies ut av styret. Se vedtekter. |

**Informasjon om lån -**

| | |
|---|---|
| Bank: | OBOS Banken |
| Lånenummer: | 9820.81.05434 |
| Nominell rente (flyt): | 6,69 % |
| Innfrielsesår: | 2053 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.11.2026: | kr 19 978 352 |
| Andel av saldo: | kr 312 162 |
| IN-ordning: | Nei |

**Informasjon pr. oktober 2026:**
Det er avholdt ekstraordinært årsmøte i sameiet, hvor det ble stemt over etablering av IN-ordning på OBOS-lånet. Flertallet stemte for etablering av IN-ordning.

**Økonomiske opplysninger:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 5.848,- pr. md. |
| Telenor Frihet M | kr 472,- pr. md. |
| Sparing | kr 500,- pr. md. |
| Garasje | kr 150,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 6.970,- pr. md. |

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding, eller hos Obos.

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# VEDTEKTER

# FOR

# HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, ORG. NR. 981 172 108

Endringshistorikk:

- Første gang fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 22-05-1975.
- Revidert på årsmøtet 14-03-2018 i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017.
- Endret på årsmøtet 14-03-2019
- §4 endret på ekstraordinært sameiermøte 15-08-2019.
- §2.1 og §7.2 endret på digitalt årsmøte 18-03-2020
- §11.3 endret på ekstraordinært sameiermøte 12-12-2021
- §5 endret på årsmøte 29-03-2023

# 1 Innledende bestemmelser

## *1.1 Navn og opprettelse*

(1) Sameiets navn er Hoslebygg Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing 22.05.1975.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen, inklusive fellesanlegg av enhver art.

## *1.2 Hva sameiet omfatter*

(1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21, 194 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- 1 stk. bod for seksjon nr. 1-63. Seksjon nr. 64 har 2 boder.
- garasjeplass for seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 og 64.

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

## *1.3 Sameiebrøk*

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og er 1/64 for hver seksjon.

# 2 Rettslig disposisjonsrett

## *2.1 Rettslig disposisjonsrett*

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Kortidsutleie i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn i sammenheng.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende dersom erverv av boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 6 seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres
e) av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
f) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten,
g) en fylkeskommune eller kommune
h) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en
i) fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører. Dette gjelder ikke for korttidsleie beskrevet i punkt 2.1, avsnitt 2.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

# 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

## *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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### *3.2 Ordensregler og dyrehold*

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Disse er beskrevet i husordensreglene for sameiet.

(2) Sameiets regler for dyrehold, slik de er beskrevet i husordensreglene, skal følges.

## *4* Sameiets parkeringsplasser

### *4.1 Parkeringsplasser*

(1) Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser som kan leies ut av styret til beboere i sameiet.

(2) 11 av de 15 parkeringsplassene er tilrettelagt for lading av elbiler. Disse 11 plassene skal kun leies ut til de 11 seksjonene som ikke har tinglyst eksklusiv bruksrett til en garasjeplass, etter anvisning fra styret. Dette gjelder følgende seksjoner: 6, 17, 29, 33, 35, 37, 39, 40, 43, 47 og 57. De 11 plassene som er reservert for disse eierseksjonene er de 6 plassene rett foran Revesporet 4 og de 5 første plassene i fortsettelsen av garasjerekken foran Revesporet 4.

(3) Disse 11 plassene leies ut på langtidsavtaler til de 11 eierseksjonene som ikke disponerer garasje. Disse avtalene gir en eksklusiv bruksrett til disse parkeringsplassene i leieperioden. Ved salg av leiligheten kan parkeringsplassen ikke selges til ny eier, men langtidsavtalen om leie overføres automatisk til ny eier.

(4) Dersom seksjonseier har investert i en ladeboks for lading av elbil på plassen, kan denne boksen selges med leiligheten.

(5) 4 av de 15 parkeringsplassene er ikke tilrettelagt for lading av elbiler og kan leies av beboere med behov for en ekstra plass fordi de har to biler, etter anvisning fra styret. Dette gjelder de 4 plassene som ligger på samme rekke som garasjene og de 5 parkeringsplassene som er tilrettelagt for lading av elbiler foran Revesporet 4

(6) Husordensreglene har mer detaljerte bestemmelser om parkering på sameiets område.

### *4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider*

(1) Sameiet har tilrettelagt et system for lading av elbiler. Hver eierseksjon har mulighet til å etablere ett ladepunkt.

(2) De som ønsker mulighet for lading av elbiler må selv inngå en avtale med Grønn Kontakt og for egen kostnad kjøpe en ladeboks fra Grønn Kontakt.

(3) Abonnementet hos Grønn Kontakt inkluderer en ordning med fakturering av strømforbruk direkte til hver enkelt seksjonseier som lader en elbil.

## 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### *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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier har også vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis. 16 seksjoner har peis. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis og tilhørende utstyr, som f.eks. røykrør og spjeld.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever samtykke fra styret.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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 bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene samt reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) 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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## *6.2 Betaling av felleskostnader*

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## *6.3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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 av bruksenheten (utkastelse)

## *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 av seksjonen*

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

Styret kan uten varsel pålegge erverver å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## *7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)*

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

# 8 Styret og dets vedtak

## *8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag*

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sittende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hver blokk.

(2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## *8.2 Styremøter*

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### *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.

Styret kan foreslå kandidater som kan sitte i valgkomiteen.

### *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 og ansvar*

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

## 9 Årsmøtet

### *9.1 Årsmøtets myndighet og 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 7 seksjonseiere 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge medlemmer til valgkomiteen
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

## *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 årsmøte*

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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:

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### *9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere*

(1) 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 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 Valgkomite.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.
d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

## 11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### *11.1 Forretningsfører*

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### *11.2 Regnskap og revisjon*

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### *11.3 Forsikring*

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(2) Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(4) Egenandelen på baderom som ikke har skiftet sluk og lagt membran i badegulvet, eller hvor manglende rehabilitering på annen måte er årsaken til skaden, settes til det tredobbelte av ordinær egenandel. Den generelle egenandelen er p.t. kr 10.000,-. Egenandelen iht pkt 4 er p.t. satt til kr 30.000,-.

## 12 Diverse opplysninger

### *12.1 Definisjoner*

I disse vedtektene menes med

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### *12.2 Hjemmelshaver til formuesgode*

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### *12.3 Endringer i vedtektene*

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## *12.4 Generelle plikter*

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Endringshistorikk:
Vedtatt på sameiermøte 8. april 2002.
Endret på sameiermøte 22. mars 2010.
Endret på sameiermøte 20. mars 2012.
Endret på sameiermøte 12. mars 2013.
Endret på sameiermøte 14. mars 2019.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 15. august 2019. (§2)
Endret på digitalt årsmøte 15-18. mars 2021.
Endret på årsmøte 29. mars 2023. (§4, §2 og §10)
Endret på ekstraordinært årsmøte 16. Juni 2025.

Hensikten med husordensreglene er å fremme et godt bomiljø ved å presisere de rettigheter og plikter den enkelte seksjonseier har overfor fellesskapet. Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensreglene skal til sammen fungere som en helhet. Ved evt. uoverensstemmelse gjelder følgende prioritering:

1. Lov om eierseksjoner
2. Vedtektene
3. Husordensreglene

## § 1: YTRE ORDEN

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne. For å unngå rotteplager kan beboere ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene.

## § 2: PARKERING

Sameiet, som består av 64 boligseksjoner, disponerer 13 garasjeplasser i fellesgarasjen, 40 garasjer i rekke og 15 parkeringsplasser ute. I tillegg finnes noen plasser for gjesteparkering og noen parkeringsplasser til fri bruk. 53 seksjoner har tinglyst eksklusiv bruksrett til de 53 garasjeplassene.

De 11 leilighetene som ikke har garasjeplass, har rett til å inngå en avtale om langtidsleie og eksklusiv bruksrett i leieperioden til en parkeringsplass ute. Parkeringsplassen er tilrettelagt for lading av elbil. Den eksklusive bruksretten blir overført til ny eier ved salg eller annen overdragelse av leiligheten. Parkeringsplassen er en del av sameiets fellesareal og kan ikke overdras eller selges. Den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie overføres automatisk til ny eier. 4 parkeringsplasser kan leies ut til beboere med behov for en ekstra parkeringsplass, av sameiet v/ styret. Det er utarbeidet en egen avtale for dette leieforholdet. Når det gjelder utleie av de 4 plassene tildeles disse etter en venteliste. Ved overdragelse av en seksjon, går parkeringsplassen tilbake til sameiet.

Av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, barns lek, snømåking mm er det normalt ikke adgang til å parkere på fellesområdene. Midlertidige kortere stopp på fellesområdene ved oppgangene av rimelig varighet i forbindelse med av- og pålessing, er tillatt. Med unntak av kjøring til og fra garasje og biloppstillingsplass, er unødig kjøring på området ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 06:00. Brudd på disse parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for bileiers regning.

## § 3: RENOVASJONSORDNING

Hoslebygg Boligsameie har beholdere for sortering av søppel. Avfall legges i dertil merkede søppelbeholdere. Avfall sorteres i kategoriene:
- matavfall,
- restavfall
- papp, papir og drikkekartong
- plastemballasje-avfall
- Glass og metall

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i boder eller garasjene pga Brannforskrifter.

## § 4: BRUK AV BALKONGENE

**A: Grilling og bruk av åpen flamme på balkongene.**
Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren.

**B: Forbud mot gassledning fra balkong og inn i leiligheten, og bruk av gass inne.**
Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.

**C: Blomsterkasser.**
Hver seksjonseier kan ha blomsterkasser inne på sin egen balkong. Blomsterkasser skal enten stå på gulvet inne på balkongen, henges på innsiden av rekkverket i kroker, som stikkes gjennom den smale åpningen på undersiden av håndløperen, og/eller henges på skilleveggen av betong- og tre mot naboen. Blomsterkasser skal være tette slik at vann ikke renner ut i bunnen og ned til naboen under.

Det er ikke tillatt:
- å henge blomstekasser på utsiden av rekkverket.
- å henge blomsterkasser i kroker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket.

- å feste kroker i de nye fasadeplatene på veggen rundt kjøkkenvindu og balkongdør, da boring i fasadeplatene og festing av kroker kan ødelegge platene, vindtettingen under og murpussen utenpå.

## § 5: RENGJØRING AV TØY, TEPPER O.L.

Tørking av tøy på balkongene er tillatt innenfor rammen av estetiske hensyn. Tøy må ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre. Banking eller risting av tepper o.l. på balkong eller fra vindu er ikke tillatt.

## § 6: OPPHOLD PÅ GARASJETAK.

Så vel foreldre som andre må påse at barn ikke leker på garasjetakene, både av hensyn til egen sikkerhet og av hensyn til skader i takpapp, etc.

## § 7: FELLESROM

Med fellesrom mener vi tørkerom, felles oppbevaringsrom, kjellergangene, de små rommene under trappen og trappeoppgangene.

Trappeoppganger og øvrige fellesrom skal til enhver tid være ryddige. Private eiendeler kan ikke plasseres eller lagres i fellesrom, med unntak av fellesrom som er bestemt til bruk av sportsutstyr eller lignende. Det følger av brannvernlovgivningen at alle rømningsveier skal være frie for møbler, potter eller andre gjenstander. Øvrige private gjenstander kan heller ikke plasseres eller oppbevares i fellesrommene. I særlige tilfeller kan styret gi midlertidig tillatelse til oppbevaring av private gjenstander. Slike gjenstander må merkes med navn og tlf.nr.

Ved flytting skal alle eiendeler i fellesrommene fjernes. Felles kjellerrom kan anvendes til oppbevaring av sesong-utstyr som sykkel, ski, kjelke, barnevogn, etc. Alle plasserer ting i fellesrommene på eget ansvar. Alle har et ansvar for å ta hensyn til andres eiendeler, slik at ting ikke ødelegges eller forsvinner.

Bruk av åpen flamme i kjellerrom, inkludert gassflamme, er ikke tillatt. Dette gjelder også for smøring av ski.

De små rommene under trappen, kan brukes til lagring av leker etc. Langtidslagring er ikke tillatt i disse rommene.

## § 8: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

- Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
- På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.

- Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
- Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

## § 9: INDRE ORDEN

Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst. Kjellervinduer skal holdes lukket. Utlufting gjennom entredøren er ikke tillatt. Reparasjonsarbeider, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som kan sjenere naboene, må ikke foregå før kl 07.00 på hverdager (kl 10.00 på lørdag, søndag og på helligdager) eller etter kl. 20.00 på hverdager og kl 17:00 på lørdag, søndag og på helligdager. Ved oppussing som medfører bråk skal naboer varsles med oppslag i begge oppganger.

## § 10: VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold av leiligheten, for inngangsdøren til leiligheten og for indre vedlikehold av vinduer. Grenseoppgangen mellom sameiets og den enkeltes ansvar er beskrevet i vedtektenes §5. Det er forbudt å koble kjøkkenventilatorer og elektriske vifter på bad og toalett til felles ventilasjonsanlegg, eller sende ut luften fra ventilator gjennom yttervegg. Kun godkjente standardventiler kan brukes for tilkobling til ventilasjonsanlegg på kjøkken, bad og toalett.
Seksjonseiere med peis har ansvar for selve peisen og tilkobling til pipen inkl spjeld, og må påse at bruken ikke sjenerer andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

## § 11: KRAV OM GODKJENNING

Uten skriftlig godkjenning fra styret er det ikke tillatt å endre bygningens eller oppgangens utseende ved å male vinduer eller vegger, eller ved å sette opp plakater, skilt, montere flaggstenger, antenner eller lignende. Det er ikke tillatt å utføre arbeider på bygningsmassens bærende konstruksjoner eller bryte gjennom brannskiller, uten skriftlig godkjenning fra styret på forhånd, Ref. vedtektenes punkt 5. Det kan bare benyttes solskjerming på fasadene som er i henhold til styrets beslutning om plassering, type, farge mm.

## § 12: ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor Hoslebygg Boligsameie for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, iht alminnelige erstatningsregler. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleiere eller andre som er gitt adgang til leiligheten

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

## Hoslebygg Boligsameie
## Avstemming 13. – 23. oktober 2026



# SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

## HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller som følger med innkallingen her.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk, eller om du ikke kan stemme digitalt.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

**Åpent for skriftlig avstemming:** 13.10.2026 til og med 23.10.2026 kl. 23.30

**Trykk her:**

## KONSTITUERING

**1. Valg av møteleder**

**2. Valg av protokollfører og vitne**

**3. Registrering av antall stemmer**

**4. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

## 1. IN-ordning

Oslo 13. oktober 2026
Solibo AS på vegne av styret

Vedlegg: standard IN-avtale, eksempel

## IN-ordning

Styret viser til informasjonsmøtet 7. oktober og takker for gode spørsmål og verdifulle innspill. Som varslet innkaller styret nå til ekstraordinært årsmøte.

På bakgrunn av innspillene som kom frem, har styret justert avstemmingsalternativene. Avstemmingen vil derfor gjelde et ja- eller nei-vedtak til innføring av IN-ordning.

Vedlagt ligger IN-avtalen til Solibo som etterspurt på informasjonsmøtet.

En IN-ordning gir den enkelte sameier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, uten at dette forplikter øvrige sameiere til å gjøre det samme.

Innføring av IN-ordningen innebærer en endring av sameiets vedtekter. Forslaget må derfor vedtas med minst **2/3 flertall av de avgitte stemmene**.

Følgende foreslås som ny vedtektsbestemmelse, (ny paragraf 6.5).

**IN-ordning**
(1) Sameiet har vedtatt i ekstraordinært årsmøte å opprette IN-ordning og bestemmelsen gjelder sameiets felleslån opprinnelig stort kr 22 000 000 tatt opp i 2023, og eventuelle lån som refinansierer dette (felleslånet).
(2) Hver seksjons andel av felleslånet fastsettes ved ordningens ikrafttredelse etter sameiebrøken og føres som en intern restsaldo. Ordningen endrer ikke fordelingen etter sameiebrøken, men gir adgang til å forskuddsbetale seksjonens andel. Forskuddsbetaling reduserer seksjonens andel av renter og avdrag tilsvarende.
(3) Seksjonseier kan etter skriftlig avtale med sameiets forretningsfører forskuddsbetale hele eller deler av seksjonens interne restsaldo.
(4) Innbetalt beløp skal straks brukes til ekstraordinær nedbetaling av felleslånet, slik at løpetiden opprettholdes og øvrige seksjoners kapitalkostnader ikke påvirkes.

Blir det stemt frem IN-ordning, tas teksten over inn i vedtektene samtidig.

# PROTOKOLL FRA  EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
# Hoslebygg Boligsameie

Årsmøtet ble gjennomført ved skriftlig avstemming i FORMS

**Åpent for skriftlig avstemming:** 13.10.2026 til og med 25.10.2026

## KONSTITUERING

-Erling Wrangell fra Solibo AS ble valgt til møteleder med 47 stemmer

-Erling Wrangell ble valgt som protokollfører og Helena Mellison ble valgt som protokollvitne med 47 stemmer

-50 seksjoner avgav stemmer.

-Innkallingen og måten møtet ble gjennomført ble godkjent.

## Følgende saker ble behandlet:

## 1. Valg IN-ordning

41 stemte for IN-ordning og at dette tas inn i vedtektene.
9 stemte mot.

IN-ordningen og vedtektsendringen er dermed ved med mer enn 2/3-dels flertall.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres elektronisk.

Oslo/Bærum 26/10-2026

Erling Wrangell
Møteleder

Helena Mellison
Protokollvitne

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*26-10-2026 12:23:34 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1574558
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-02-22

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**HELENA MELLISON** Norge

*Signert med Norsk BankID*

*26-10-2026 12:40:38 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Helena Mellison
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2105771
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1978-03-26

Helena Mellison
helena.mellison@gmail.com

Leveransekanal: E-post

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1252
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

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

**Digital avstemning med møte:**

Avstemningen åpner 6. mai kl. 20:00 og lukker 9. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1252

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Hans Burums vei 26, 1357 Bekkestua "Kuben" .

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap og årsrapport
5. Fastsettelse av honorarer
6. Farge grunnmur
7. Levegger og styrets beslutningsmyndighet
8. Levegg på balkonger
9. Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.
10. Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:
11. Etablering av søppelskur ved Revesporet 6
12. Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

13. Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

14. Valg av tillitsvalgte

15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Helena Mellison og Mette Rød Fredriksen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsregnskap og årsrapport

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. 1252 Hoslebygg Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf
3. Vedlikeholdsoversikt Hoslebygg boligsameie 21.04.2026.pdf
4. Årsrapport 2025 for Hoslebygg boligsameie.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

**Styrets innstilling**

Honoraret holdes på samme nivå som foregående år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

---

Sak 6

## Farge grunnmur

**Forslag fremmet av:**
Camilla Fjeldheim

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

**Styrets innstilling**

Styret  har forståelse for at dagens fargevalg på grunnmurene kan vurderes ulikt blant beboerne og kan oppfattes lite harmonisk.

Samtidig vil styret opplyse at fargen på grunnmuren er fastsatt av arkitektfirmaet som har prosjektert og definert byggets øvrige fargepalett.  Fargevalget er således gjort på profesjonelt grunnlag.

Videre er det allerede lagt ned betydelige dugnadsressurser i maling av grunnmurene i gjeldende farge etter fasadeoppussingen. Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å forkaste dette arbeidet og påføre sameiet ytterligere kostnader ved å endre fargevalget nå.

Når det gjelder at enkelte flater ikke ble ferdigstilt på dugnaden, er styret enig i at dette arbeidet må fullføres ved senere dugnad. Styret legger imidlertid til grunn at dette skjer i tråd med vedtatt farge, og vurderer det ikke som riktig økonomisk prioritering å endre farge samtidig, sett i lys av sameiets nåværende økonomiske situasjon. Styret innstiller på alternativ A om å beholde dagens farge.

**Forslag til vedtak 1**

Se vedlegg

**Forslag til vedtak 2**

Alternativ A:  Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme-farge.

**Forslag til vedtak 3**

Alternativ B:  Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som  fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

**Forslag til vedtak 4**

Alternativ C:  Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

**Vedlegg**

5. 20260409__Farge_grunnmur.pdf

---

Sak 7

## Levegger og styrets beslutningsmyndighet

**Forslag fremmet av:**
Camilla Fjeldheim

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

se vedlegg

**Styrets innstilling**

Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

**Styrets vedtaksmyndighet**

Styret er ikke enig i forslagsstillers vurdering av at innsynsskjerming i form av at tilbud om levegger er et tiltak som ligger utenfor styrets vedtaksmyndighet.

Styrets vurdering er at saken må ses i sammenheng med vedtak om gjennomføring av fasadeprosjekt som ble behandlet i årsmøtet i mai 2022, og drøftinger i forbindelse med behandlingen av denne saken. Det ble informert om at eksisterende innsynsskjerming på balkongene måtte fjernes for å få gjennomført arbeidet. Det ble samtidig sagt at styret ville finne en leverandør som kunne tilby ny løsning for skjerming. Dette ble ikke protokollført. Vi ser i ettertid at vi burde ha kontrollert at dette var medtatt i protokollen.

Styret innhentet tilbud på skjerming, installerte en prototyp som kunne ses på og la ut informasjon om mulighet for bestilling på Vibbo høsten 2025. Løsning for innsynskjerming var et tilbud til beboere som ønsket dette.

Styret anser arbeidet med å tilby en ny løsning for innsynsskjerming som videre oppfølging av det vedtatte fasadeprosjektet og som en del av vedlikeholdsarbeid som er regulert i eierseksjonsloven § 58: «Styret skal sørge for forvaltningen av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger som gjelder den løpende driften og ellers det som er nødvendig for å gjennomføre vedtak fra årsmøtet».

Spørsmålet om hva et styre i et boligsameie kan vedta er regulert i eierseksjonsloven §§ 49 jf 58. Kort sagt framgår det her at styret kan ta alle avgjørelser som kan tas med alminnelig flertall på årsmøtet. Beslutning i saker som i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, eller som krever enighet eller kvalifisert flertall kan med andre ord ikke besluttes av styret. I eierseksjonsloven § 49 listes det opp hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall og som dermed må behandles i årsmøtet. Det aktuelle punktet står i § 49, annet ledd bokstav a):

«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet»

Beboer er uenig i styrets fortolkning og mener at bestemmelser som følger av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) er avgjørende for forståelsen eller fortolkningen av bestemmelsene om styrets vedtaksmyndighet. Aktuell bestemmelse er ikke oppgitt i innkomne e-poster, men styret antar at det gjelder en bestemmelse i kapittel 20 om søknadsplikt, § 20-1. ledd bokstav c om fasadeendring. Beboer mener ikke at sameiet skal søke om byggetillatelse, men at dette punket må vurderes i forbindelse med tolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om styrets vedtaksmyndighet. Styret har ikke funnet holdepunkter for dette verken i eierseksjonslovens forarbeider eller i juridisk teori. Styret mener at dersom plan og bygningslovens bestemmelser skal vurderes ville resultatet av tolkningen blitt den samme.

Styret viser til at eierseksjonsloven § 49 regulerer hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall i årsmøtet. Etter styrets vurdering faller ikke dette tiltaket innenfor bestemmelsens bokstav a om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold». Tiltaket ville heller ikke krevd mer enn alminnelig flertall dersom det var forelagt årsmøtet, og kan derfor besluttes av styret.

Styret har dessuten innhentet en juridisk vurdering fra Huseiernes juridiske avdeling, som støtter styrets forståelse av lovverket og konkluderer med at beslutningen ligger innenfor styrets myndighet etter eierseksjonsloven.

Styret er enig med beboer med hensyn til at spørsmål om styrets vedtaksmyndighet er prinsipielt viktig. Vi har derfor valgt å utdype vårt syn på saken av hensyn til åpenhet og tillit i sameiet.

Styret mener at en avgrensning slik det foreslås vil kunne vanskeliggjøre styrets arbeid med nødvendig oppfølging av vedlikehold og vedtatte prosjekter i fremtiden.

**Styrets anbefaling**

Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslag fremlagt av

Camilla Fjeldheim.

**Forslag til vedtak 1**

Se vedlegg

**Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet mener at styrets håndtering av saken om innsynsskjerming er i tråd med eierseksjonsloven, og med tidligere behandling av fasadeprosjektet på årsmøtet i 2022.

**Vedlegg**

6. Sak 2. Styrets beslutningsmyndighet.pdf

---

Sak 8

## Levegg på balkonger

**Forslag fremmet av:**
Camilla Fjeldheim Revesporet 6A

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

**Styrets innstilling**

Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

**Styrets vurdering av sak om levegg/ innsynsskjerming på balkonger**

Styret er ikke enig i saksfremstillingen fra forslagsstiller og konklusjonene som fremgår av forslaget. Styret mener at saken om innsynsskjerming på balkonger er forsvarlig forberedt innenfor rammene av styrets ansvar og vedtaksmyndighet, og at sameierne har hatt, og fortsatt har,  et godt grunnlag for å ta stilling til tilbudet som er lagt frem.

Bakgrunnen for tiltaket er fasadeprosjektet som ble behandlet i årsmøtet i 2022, hvor eksisterende innsynsskjerming måtte fjernes for å kunne gjennomføre rehabiliteringen. Det ble i den forbindelse opplyst at styret ville arbeide videre med å finne en ny løsning for innsynsskjerming for de beboerne som ønsket dette. Arbeidet med ny skjerming er etter styrets vurdering en del av dette vedtaket og sameiets løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styret har innhentet tilbud, valgt én løsning og etablert en demovegg. Den er basert på skissen som ble utarbeidet av arkitekten i forbindelse med fasadeprosjektet. Løsningen er frivillig for den enkelte seksjonseier og finansieres individuelt.

**Alternative løsninger**

Styret er kjent med ønsket om at flere alternative løsninger burde vært presentert. Styret har vært i kontakt med lokal smed for å få vurdert en løsning i metall med mulighet for justering av vinkel på spilene.

Tilbakemelding fra smed: "Siden disse skal ha justerbare spiler er nok ikke dette noe jeg kan bistå med. Jeg har ikke mulighet til å lage de mekaniske delen til vridningen og jeg får heller ikke tak i noe som kan brukes som tåler vekten og som kan tåle å stå utendørs".

**Om demovegg og prosess**

Etablering av demovegg er gjort for å vise frem foreslått løsning og dens funksjon. Styret kan ikke se at dette innebærer en favorisering av én løsning, men at det bidrar til åpenhet og forståelse.

Styret er uenig i at prosessen har vært uryddig, og kan heller ikke se at ansvarsforholdene er forskjøvet. Styret har stoppet videre bestillinger. Saken behandles i årsmøtet grunnet protest fra forslagsstiller.

**Levegg/ innsynsskjerming**

Leveggen/ innsynsskjermingen er utstilt på balkongen i første etasje i Revesporet 1B, og gir et godt inntrykk av hvordan den ferdige løsningen vil se ut.

Leveggene/ innsynsskjermingene kappes etter mål, beises sorte og monteres, tilpasset de ulike åpningene på balkongene. For å sikre en enhetlig utførelse og farge, skal eksisterende alternative løsninger fjernes, dette også i tråd med Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie.

Snekkeren gjennomfører arbeidet under forutsetning av minimum fire bestillinger. Pris per levegg er satt til kr 4 000.

**Prototyp på innsynsskjerming:**
Bilder av prototyp finnes i vedlegget

**Styrets anbefaling**
Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslaget slik det er fremlagt av Camilla Fjeldheim, og fremmer styrets forslag til vedtak. (Forslag 2)

**Forslag til vedtak 1**

Forslag til vedtak fra Camilla Fjeldheim: se vedlegg

**Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Tilbudet om innsynsskjerming/levegg på balkonger på de vilkår som er presentert, opprettholdes.

**Vedlegg**

7. Sak 1. Levegger.pdf

---

Sak 9

## Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.

**Forslag fremmet av:**
Andreas Tømmerbakke

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det står mange flotte store bjerketrær på fellesområdene i sameiet. Det er synd at noen av dem begynner å bli dårlige. Iløpet av de siste 10-15 årene er 3-4 kappet ned, og det er antagelig fare for at flere må fjernes i årene som kommer.

Disse trærne suger mye vann opp av grunnen, og folk som har bodd her lenge kan fortelle at f.eks. gressplenen på balkongsiden av Revesporet 1 var svært fuktig før trærne ble plantet.

Mitt forslag går ut på å plante nye bjerketrær i mellomrommet mellom de eksisterende i år. Når vi evt blir nødt til å fjerne gamle trær om noen år, vil de nye ha hatt noen år på å vokse seg større, og slik erstatte de gamle på en god måte.

**Styrets innstilling**

Styret er enig i at det er viktig å ha bjørketrær på tomten, ettersom disse bidrar til å suge opp mye vann fra grunnen. Styret har også tidligere fått anbefaling om å investere i bjørketrær av god størrelse i forbindelse med fjerning av eksisterende trær.

Styret mener imidlertid at videre planting og utskifting av trær bør skje som del av en helhetlig og langsiktig plan for uteområdene. Styret foreslår derfor å innhente tilbud fra hagearkitekt for å utarbeide en samlet plan for hele uteområdet.

Styret foreslår at eventuell ny planting av bjørketrær vurderes og gjennomføres i tråd med en slik overordnet plan.

**Forslag til vedtak 1**

Styret gir hagegruppen i sameiet mandat til å organisere planting av nye bjerketrær i 2026, som etterhvert kan erstatte de gamle, nå de en gang må fjernes om noen år. Hagegruppen kan søke råd hos en gartner om hvor store trær som kan plantes.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra hagearkitekt for utarbeidelse av en helhetlig plan for uteområdet. Planen skal danne grunnlag for fremtidig beplantning, herunder beplantning av nye bjørketrær hvis eksisterende trær etter hvert bør felles.

---

Sak 10

## Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

**Forslag fremmet av:**
Erik Arne Mollén

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

For noen år siden, jeg tror 2018 eller 2019 ble det gjennomført endringer i vedtektene vedr. valgkomitéen. Disse lyder idag som følger:

10. Valgkomité.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.

d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

FORSLAG TIL 2 ENDRINGER:

1.Endring av Pkt c: Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

2.Endring av Pkt d: Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

BEGRUNNELSE FOR FORSLAGENE

Det jeg her foreslår er det samme som i møtet den gang faktisk ble muntlig diskutert og besluttet, men ble litt feil formulert i protokollen. Der ble det kopiert inn det som sto i innkallingen (forslaget fra styret). Imidlertid er det blitt håndtert slik jeg foreslår frem til nylig, se vedlagte screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020. Det er dessuten ikke naturlig, ei heller vanlig å velge valgkomité for mer enn ett år av gangen – slik jeg har erfart i alle de styrer jeg har sittet i ihvertfall. Kandidater til valgkomiteen behøves ikke foreslås i innkallingen – det er helt normalt at dette skjer i årsmøtet når man kommer til dette punktet.

Dessuten, det er innlysende – og helt vanlig – at ikke en valgkomité forslår sine etterfølgere. Vanlig er dessuten at hvis det er utskifting av styremedlemmer, så tar disse oppgave som valgkomitémedlem etter avsluttet styreverv.

**Styrets innstilling**

Styret støtter begrunnelsen for forslagene og foreslår følgende endringer:

1. Forslag til endring i § 10 Valgkomite, bokstav d):

Gjeldende vedtekter:

§ 10 Valgkomite.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.

d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «*Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»*

1. Forslag til endring: § 8. 3 Styrets oppgaver:

Gjeldende vedtekter:

§ 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.

Styret kan foreslå kandidater som kan sitte i valgkomiteen.

Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til*: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».*

**Forslag til vedtak 1**

Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 til å lyde som følger:

10. Valgkomité.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

d) Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».

**Vedlegg**

8. FORSLAG ENDRING VEDTEKTER PKT 10.pdf

---

Sak 11

## Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

**Forslag fremmet av:**
Camilla Fjeldheim

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

**Styrets innstilling**

Styret legger til grunn at det ble fattet et vedtak om søppelplatting i årsmøtet som ble avholdt 21. mai 2025. Fra innkallingen til årsmøtet i 2025: "Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6". Følgende vedtak ble fattet: "Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi".

Styret vurderer at det allerede foreligger et vedtak om søppelplatting ved Revesporet 6 og ser ikke behovet for et nytt vedtak. Å etablere søppelskur med tak øker kostnadene og utseendet vil skille seg fra eksisterende søppelplattinger i sameiet.

Styret har innhentet pris på søppelplatting tilsvarende den som er etablert ved Revesporet 3, og tilbudet er på kr 120 000,-

**Forslag til vedtak 1**

Se vedlegg

**Forslag til vedtak 2**

Forslagsstillers forslag: Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste-årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

**Forslag til vedtak 3**

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

**Vedlegg**

9. Forslag til årsmøte - Etablering av søppelskur Rsp6.pdf

---

Sak 12

## Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

**Forslag fremmet av:**
Andreas Tømmerbakke

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

På årsmøtet 21-05-2025 ble det foreslått å etablere en platting for søppelbeholderne foran Revesporet 6.

Bakgrunnen var at R.sp. 6 nå er den eneste blokka i sameiet som ikke har fått etablert en egen platting for avfallsbeholderne. De står midlertidig på asfalten rett utenfor inngangen til 6A.

Et forslag, som var noe endret i forhold til det innsendte, ble vedtatt:

"Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi".

•Jeg er enig i at styret innhenter tilbud på det innsendte forslaget og evt andre forslag.

•Jeg er også enig i at styret bestemmer når sameiet har økonomi til å gjennomføre tiltaket.

•Jeg er imidlertid uenig i at beboerne i Rsp 6 ikke skal være med å bestemme plasseringen av denne plattingen.

Jeg foreslår at dette vedtaket fra 21-05-25 omgjøres slik at beboerne i blokka skal inkluderes når plassering bestemmes, og foreslår en endring av dette vedtaket, som beskrevet nedenfor.

**Styrets innstilling**

Styret legger til grunn at plassering av søppelbeholdere er en felles sak for sameiet, hvor hensyn som tilgjengelighet, drift, estetikk, praktisk bruk og økonomi må sees i sammenheng.  Styret mener det er styrets ansvar å ivareta disse hensynene på vegne av fellesskapet, og at vedtaket fra forrige årsmøte gir tilstrekkelig fleksibilitet til å håndtere spørsmål knyttet til plassering på en helhetlig og forsvarlig måte..

Styret legger til grunn at tilsvarende løsninger i sameiet tidligere er etablert uten egen beslutningsprosess blant beboere i den enkelte blokk, og styret mener det er viktig å videreføre denne praksisen. Styret anbefaler derfor at forslaget om endring ikke tas til følge.

**Forslag til vedtak 1**

Vedtak fra 21-05-25 endres på følgende måte:

Styret innhenter tilbud på platting for søppelbeholderne og bestemmer når det er gjennomførbart i forhold til sameiets økonomi. Plassering av plattingen bestemmes i samarbeid med beboerne i Rsp 6.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

**Vedlegg**

10. Platting for søppelbeholdere ved Rsp 6.pdf

---

Sak 13

## Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

**Forslag fremmet av:**
Andreas Tømmerbakke

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Dette forslaget ble opprinnelig vedtatt på årsmøtet i 2024, og det ble nedsatt en gruppe som skulle jobbe med vedtaket. Jeg antar at arbeidsgruppa har levert sin rapport til styret.

Imidlertid er etter det jeg vet ikke alle punkter i vedtaket fra 2024 svart ut. Følgende punkter er imidlertid interessante:

•Det ble sist gjennomført tilsyn av tilfluktsrommene 18.mai 1987, og utbedring purret siste gang 23.august 1990.

•I 1993 mottok sameiet et brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus hvor det står:

«I henhold til brev fra Asker og Bærum sivilforsvar datert 22.10.1992, kan tidligere gitte pålegg om utbedring av det eksisterende tilfluktsrommet stilles i bero inntil videre».

Dette betyr etter min mening at:

•sameiet fremdeles er pålagt å beholde tilfluktsrommet, men at det i 1993 ikke ble krevd at vi måtte sette det i stand umiddelbart på daværende tidspunkt. Det ble utsatt.

•sameiet har ikke tidligere søkt om nedlegging av tilfluktsrommet. Det er lite sannsynlig at Sivilforsvaret i dagens situasjon, hvor man vurderer å innføre krav til tilfluktsrom igjen, vil gi godkjenning til å legge ned det tilfluktsrommet vi har. Vi har fortsatt et vedlikeholdsansvar.

•kravet om at tilfluktsrommet skal kunne settes i stand på 72 timers varsel gjelder fremdeles for oss. Dette varselet kan sameiet motta selvom utbedring av mangel på vedlikehold, som ble påpekt i 1987, senere ble utsatt av sivilforsvaret.

I lys av dagens fokus på beredskap i samfunnet, mener jeg det er viktig at vi nå går videre i arbeidet med bomberommene våre.

Det er tvilsomt om sameiet pr i dag har kunnskap om hvilken jobb som faktisk må gjøres i løpet av de 72 timene vi har til rådighet for at det skal bli mulig å bruke tilfluktsrommet som tilfluktsrom igjen. Det utstyret som var lagret der da bygget var nytt er kastet for mange år siden, og ventiler, etc. i bygnings-strukturen er i dårlig forfatning. Alle bomberomsdørene er hektet av hengslene og man må ha spesialutstyr for å få dem på plass igjen.

Sameiet bør nå, 39 år etter siste tilsyn, hvor vi ble informert om 5 «prekære» punkter, skaffe oss kunnskap om dagens status på tilfluktsrommene. Dersom vi fremdeles har malen for å gjøre en egenkontroll, kan vi bruke den til å kartlegge følgende:

•Hva mener vi er dagens status for bomberommet på de punktene sivilforsvarets  tilsyn pekte på i 1987?

•Hvilket arbeid må utføres iløpet av 72 timer dersom sivilforsvaret varsler om det?

•Hvem skal lede arbeidet? Hvem i sameiet kan utføre noe av det?

•Dersom dette arbeidet estimeres til å ta mer enn 72 timer, må styret ta stilling til om noe må utføres før vi mottar et evt varsel fra sivilforsvaret.

•Hvilke firmaer må evt. engasjeres? Må vi ha avtaler på forhånd med disse? (Eks.: Hekte på plass bomberomsdører, Fjerne asfalt der den hindrer lukking av bomberomsdørene, etc.)

•Hvor lang tid vil arbeidet ta?

•Hva det vil koste?

•Det er ikke lov til å ta med seg kjæledyr inn i tilfluktsrommene i Norge. Bør vi finne løsninger på det?

Det er mer fokus på beredskap i år enn i fjor og mye mer fokus på dette nå enn i 1993. Dette kartleggingsarbeidet kan gi nyttig kunnskap for sameiet uansett hvor liten eller stor risikoen er for at det blir behov for å bruke tilfluktsrommet. Dersom vi en gang må sette istand tilfluktsrommene vil arbeidet med punktene over gi oss en "flying start".

Derfor foreslår jeg at det utarbeides en rapport om dette som når den er ferdig, skal behandles i styret. Dette blir en viktig del av sameiets beredskapsplan.

**Styrets innstilling**

Styret har behandlet forslag om etablering av en ny arbeidsgruppe med mandat til å utrede og forberede eventuell istandsetting og tilbakeføring av sameiets tilfluktsrom. Arbeidsgruppen som i 2024 fikk mandat til å utrede saken, tok kontakt med Sivilforsvaret og fikk bekreftet at det tidligere vedtaket om å sette pålegget om utbedring av tilfluktsrommet i bero fortsatt er gjeldende.

Det finnes per i dag ikke generelle offentlige støtteordninger for istandsetting eller oppgradering av private tilfluktsrom i borettslag eller sameier.

Grunnet stor usikkerhet om hvilke krav som vil kunne bli stilt i forbindelse med å etablere og oppgradere private tilfluktsrom, anbefaler **ikke** styret at det etableres en ny arbeidsgruppe til å se på dette igjen.

**Forslag til vedtak**

Det etableres en arbeidsgruppe, fortrinnsvis den gruppen som har utført første del av arbeidet, som har følgende mandat:

• Gruppen skal fortsette det arbeidet eksisterende arbeidsgruppe har utført, og på bakgrunn av kravene til tilfluktsrom fra 1948 og Sivilforsvarets tilsynsrapport, utarbeide en liste over konkrete arbeidsoppgaver som må gjennomføres på de 72 timene man har til rådighet.

• Arbeidsgruppen / styret må vurdere om vi skal invitere Sivilforsvaret til nytt tilsyn.

• Rapporten skal inneholde en liste over oppgavene, med en vurdering av hva sameiet kan utføre selv, og hva man trenger ekstern hjelp til.

• Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 31-12-2026. En oversikt over dette arbeidet vil være nyttig og nødvendig dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse to tilfluktsrommene til funksjonelle tilfluktsrom.

---

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sittende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hver blokk.
(2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**Innstilling**

**Valgkomitéens innstilling:**

**Valgkomiteens innstilling er at de to som er på valg, styremedlem Trine Vikhals og styreleder Tommy Kristiansen fortsetter i styret.**

**Se vedlegg**

### Roller og kandidater

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

- Tommy Kristiansen

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

- Trine Vikhals

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 15

## Valgkomité

10 valgkomité.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.
d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

**Innstilling**

Kåre Sjølie har sittet i valgkomitéen i 3 år. Styret har funnet en ny kandidat som ønsker å sitte i valgkomitéen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem i valgkomité** Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som medlem i valgkomité :

- Eva Margaretha Schei
  Revesporet 3B

---

## Styrets årsrapport

Styret har i 2025 hatt stort fokus på forsvarlig drift og økonomisk kontroll. Sameiet har en stram økonomi, og styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot å holde kostnader nede, samtidig som nødvendig vedlikehold og drift er ivaretatt.

Økonomi

Som følge av betydelige økninger i kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter, ble det vedtatt en økning i felleskostnadene med virkning fra 2026. Styret vurderte denne økningen som nødvendig for å sikre forsvarlig drift av sameiet.

Styret ser at det også i år er nødvendig å foreta en ekstra kapitalinnkreving på kr 3 000 per seksjon. Denne vil bli gjennomført i september 2026.

Styret har i budsjettet for 2026 avsatt midler til gjennomføring av noe vedlikehold.

Arbeid og saker behandlet i 2025

Styret har i løpet av året behandlet en rekke saker og gjennomført flere tiltak:

• Kontrakten med entreprenøren som hadde ansvar for oljeforurensingssaken ble avsluttet, da tilbakestilling av uteområdene ikke ble gjennomført i henhold til avtale.

• Rørleggerarbeid ble gjennomført. Varmtvannsberedere i Revesporet 4 og 6 ble skiftet. I Revesporet 1 oppstod det utfordringer med svært høy temperatur på varmtvannet. En defekt ventil var årsaken til dette og skaden ble utbedret som en reklamasjonssak. I tillegg ble flere ventiler og termostater skiftet.

• Ny trapp med rampe og rekkverk ble etablert i Revesporet 3B.

• På vårdugnaden ble det lagt ned en stor innsats for å tilbakestille store deler av uteområdene som var skadet etter tidligere gravearbeider.

• Hagegruppen gjorde en formidabel innsats gjennom hele sesongen og sparte sameiet for kostnader til vedlikehold av uteområder – en stor takk til dem!

• Ladeboksene ble kontrollert.

• Sameiet gikk over til Norgespris på strøm.

• Utenfor garasjerekken ved Revesporet 1 oppstod det oppkom av vann som medførte gravearbeid, tetting av borehull (bergvarme) og asfaltering.

• Ny revisor ble valgt.

• Styret innhentet tilbud, gjennomførte kartleggingsmøter med flere firmaer og valgte ny forretningsfører. Ny forretningsfører tar over fra 1. juni 2026.

• Styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet.

• Nøkkelrutiner ble utarbeidet og publisert under «Temaer».

Det har i løpet av året blitt gjennomført 8 styremøter og flere arbeidsmøter. Styret har arbeidet med mange saker og behandlet mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom året.

Planlagt vedlikehold i 2026

Som en del av vedlikeholdsplanen har styret utarbeidet en prioritert oversikt over tiltak som bør gjennomføres. Styret planlegger i løpet av 2026 å gjennomføre følgende:

• Rens av ventilasjonskanaler

• Etablere mulighet for nøddrift av oljefyren med et aggregat

• Utarbeide en helhetlig plan for uteområdene i samarbeid med landskapsarkitekt

• Fylle oljetankene med ny biofyringsolje

Vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av styret legges inn som eget vedlegg i årsmøtet.

Styret vil rette en stor takk til alle som har bidratt positivt til sameiets drift i 2025!

**HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 981172108, KLIENTNR. 1252**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 345 104 | 5 540 904 | 5 348 904 | 5 541 004 |
| Ladeinntekter elbil | | 25 522 | 72 827 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 762 | 785 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 371 388** | **5 614 516** | **5 348 904** | **5 541 004** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -23 970 | -21 855 | -22 000 | -23 970 |
| Styrehonorar | 5 | -170 000 | -155 000 | -155 000 | -170 000 |
| Avskrivninger | 13 | -2 459 | -8 431 | -8 000 | -8 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 875 | -8 750 | -9 000 | -9 270 |
| Forretningsførerhonorar | | -154 620 | -148 675 | -153 000 | -130 000 |
| Konsulenthonorar | | -25 486 | 0 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -942 113 | -801 046 | -800 000 | -800 000 |
| Forsikringer | | -471 272 | -403 310 | -474 000 | -530 880 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 002 443 | -895 906 | -1 000 000 | -1 050 000 |
| Energi/fyring | 9 | -334 909 | -449 640 | -450 000 | -425 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -424 210 | -405 419 | -417 000 | -400 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -559 611 | -509 284 | -500 000 | -525 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 123 967** | **-3 807 316** | **-3 988 000** | **-4 072 120** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 247 421** | **1 807 200** | **1 360 904** | **1 468 884** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 80 041 | 73 178 | 38 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 376 417 | -1 429 419 | -1 386 000 | -1 080 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 296 376** | **-1 356 242** | **-1 348 000** | **-1 030 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-48 955** | **450 959** | **12 904** | **438 884** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 0 | 450 959 | | |
| Udekket tap: | | -48 955 | 0 | | |


Document ID 092221155575751310 46

**HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 981172108, KLIENTNR. 1252**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 0 | 2 459 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **0** | **2 459** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 783 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 234 539 | 516 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 177 797 | 398 024 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 237 | 1 196 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 162 222 | 1 058 186 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 576 577** | **1 457 922** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 576 577** | **1 460 381** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -19 276 259 | -19 227 304 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-19 276 259** | **-19 227 304** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 20 209 906 | 20 454 753 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **20 209 906** | **20 454 753** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 101 420 | 83 940 |
| Leverandørgjeld | | 511 559 | 141 224 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 2 820 | 0 |
| Påløpte renter | | 7 131 | 7 768 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 20 000 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **642 930** | **232 932** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 576 577** | **1 460 381** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, __.__.2026
Styret i Hoslebygg Boligsameie


Document ID 092221155575751310 46

| | | |
|---|---|---|
| Tommy Falch Kristiansen | Mette Rød Fredriksen | Helena Mellison |
| Trine Vikhals | | |



Document ID 09222115557575131046

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Bodleie | 3 144 |
| Sparing | 384 000 |
| Felleskostnader | 4 107 264 |
| Garasje | 95 400 |
| Telenor frihet | 362 496 |
| Ekstra Kapitalinnkalling | 381 000 |
| Parkering | 11 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 345 104** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 762 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **762** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -23 970 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-23 970** |

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


Document ID 092221155575751310 46

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -170 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-170 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -12 875 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-12 875** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -391 985 |
| Drift/vedlikehold VVS | -390 175 |
| Drift/vedlikehold elektro | -28 493 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -76 205 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -53 633 |
| Kostnader dugnader | -1 622 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-942 113** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -687 357 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -4 977 |
| Renovasjonsgebyr | -310 108 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 002 443** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -86 150 |
| Fyringsolje | -248 758 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-334 909** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 300 |
| Container | -3 504 |
| Vaktmestertjenester | -418 475 |
| Renhold ved firmaer | -120 180 |
| Andre driftskostnader | -2 251 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kontorkostnader | -1 297 |
| Kontingenter | -6 968 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -1 800 |
| Bank- og kortgebyr | -3 337 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-559 611** |

**NOTE 11**


Document ID 092221155575751310 46

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 44 036 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 616 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 34 077 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 009 |
| Andre renteinntekter | 303 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **80 041** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 375 539 |
| Renter på leverandørgjeld | -878 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 376 417** |

**NOTE 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**
**Lekeplass**

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2020 | 42 155 | |
| Avskrevet tidligere | -39 696 | |
| Avskrevet i år | -2 459 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **0** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-2 459** |

**NOTE 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -20 879 356 |
| Nedbetalt tidligere | 424 603 |
| Nedbetalt i år | 244 847 |


Document ID 09222115557575131046

| | |
|---|---|
| | -20 209 906 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | **-20 209 906** |

**NOTE 16**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-2 820** |

**NOTE 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | -20 000 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-20 000** |


Document ID 092221155575751310 46

Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Hoslebygg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 for MKE, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. april 2026
**Tell Norge AS**



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

| Tiltak | Kort beskrivelse |
|---|---|
| **Prioriterte oppgaver** | |
| **1. Rens av ventilasjonskanaler** | Det er over 15 år siden ventilasjonskanalene er renset. 3 firmaer har vært på befaring nå i mars/ april, og alle firmaene mener det er et stort behov for å få renset kanalene.<br><br>Rens av kanalene vil fjerne støv og ventilasjonsavtrekket vil fungere bedre.<br><br>Rens blir gjennomført i 2026, dato er ikke avklart enda.<br><br>Kostnad: mottar tilbud fra 3 firmaer i løpet av noen uker. |
| **2. Biofyringsolje** | Skifte av biofyringsolje må gjennomføres etter ca 6-8 år. Ny olje bestilles med en gang vi har penger til det i 2026.<br><br>Kostnad: variasjon i pris, ca kr 65 000 – 90 000,- |
| **3. Nødaggregat for styringsstrøm til fyren i fyrrommet** | Oljefyren trenger litt strøm til automatikken som styrer anlegget og til pumpene som driver det varme vannet rundt til alle radiatorene. Dersom strømmer går, kan et nødaggregat levere denne strømmen. Tenk som nødløsning/ beredskap ved strømstans.<br><br>Kostnad: ca kr 75 000,- |
| **4. Ferdigstille uteområdet etter gjennomført vedlikeholdsprosjekt** | Gressplen og området med busker ved søppelkassene til Revesporet 1B settes i stand.<br><br>Området rundt trafoen ved Revesporet 1B: jordhauger jevnes ut og busker beplantes på nytt.<br><br>Asfaltering av området bak trappen i Revesporet 3B.<br><br>Bestille plan for uteområdene fra landskapsarkitekt. |
| **5. Vinduer** | I fasadeprosjektet som ble gjennomført i 2023 ble vinduer og dører på balkongsidene skiftet. Vinduer og dører på gavlvegger og inngangssiden ble ikke skiftet. I flere leiligheter er det vinduer som er fra byggeåret 1964 (62 år gamle), fra 1987 og i 2004/ 2005. Vinduer har en beregnet levetid på 20-25 år. Nye vinduer vil gi bedre isolasjon og komfort, fjerne fukt og råte, øke sikkerheten og gi oss mindre vedlikehold. |

| | |
|---|---|
| | Omfang:<br>- 32 vinduer på gavlveggene<br>- 124 vinduer på de to minste soverommene<br>- 64 vinduer på de store soverommene<br>- 64 dører til franske balkonger<br><br>Kostnad:<br><br>Pris innhentet vinter 2026 – ca kr 6 000 000,- |
| **6. Takpapp** | Takpappen har ikke blitt byttet siste 25 år. Sintef byggforsk angir at normal forventet levetid for asfalt takbelegg er ca 25 år. Bytte av takbelegg vil sikre taktetthet og forhindre fuktskader.<br><br>Omfang:<br>- skifte takpapp og reparere sluk Revesporet 1<br>- skifte takpapp resterende blokker<br><br>Kostnad:<br><br>- skifte takpapp alle hustakene kr 2 486 000,-<br>- Skifte takpapp på garasjer kr 814 000,- |
| **7. Reparasjon garasjer R1** | Store nedbørsmengder og oppkomme av vann på stien opp til fotballbanen bak Revesporet 3 har ført med seg sand, grus og steinmasser ned mot garasjerekken ved Revesporet 1. Dette har ført til stort trykk mot konstruksjonen og skjevheter i bygg har oppstått.<br><br>- Steg 1: grave vekk masser og etablere støttemur eller annen løsning for å forhindre av stein og grus samler seg inntil garasjeveggen.<br>- Steg 2: kartlegge behov for reparasjon av noen av garasjene.<br><br>Kostnad: ikke innhentet tilbud |
| **8. Rehabilitering av fellesgarasje** | Dette ble rapportert som en nødvendig oppgave i en rapport fra Multiconsult i 2020. De skrev: Basert på resultater fra analyse av kloridinnhold i betong anbefaler vi at styret begynner å planlegge for en betongrehabilitering av parkeringskjelleren frem i tid. Metode for betongrehabilitering av betong i parkeringskjelleren kan eksempelvis være tradisjonell mekanisk reparasjon.<br><br>Omfang: Innvendig betongrehabilitering i fellesgarasjen.<br><br>Kostnad: ikke innhentet tilbud |
| | |

| | |
|---|---|
| **Oppgavene under er ikke satt opp i prioritert rekkefølge og vurderes opp mot økonomi og annet nødvendig vedlikehold som må gjennomføres** | |
| | |
| **Etablere søppelplass ved Revesporet 6** | Årsmøtets vedtak av 21.05.2025: Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi.<br><br>Kostnad: Innhentet tilbud mars 2026 - kr 120 000,- |
| **Kjellerdører** | Utskifting eller reparasjon for sikkerhet og brannsikring. |
| **Oppussing av oppganger** | Estetisk og funksjonell oppgradering. |
| **Vanninntak (R4 og R6)** | Utbedring for å sikre stabil vannforsyning. |
| **Øke strømkapasiteten** | Tilrettelegging for økt belastning og fremtidige behov. |
| **Ladeanlegg for elbiler** | Øke kapasitet. |
| **Balkonger** | Kartlegge behov for vedlikehold eller full rehabilitering.<br><br>Gjennomføre vedlikehold når det er behov for det. |
| **Vedlikehold som må gjennomføres med en gang behov melder seg:** | |
| **Ventilasjonsmotorer** | Ventilasjonsmotorene er fra byggeåret, men fungerer fortsatt godt. Styret har hatt 3 firmaer på befaring for å vurdere om det er behov for nye ventilasjonsmotorer, og alle firmaene har anbefalt at vi beholder de vi har og i stedet prioriterer rens av ventilasjonskanalene. Nye ventilasjonsmotorer har en levetid på ca 20 år, mens de motorene vi har fortsatt fungerer godt.<br><br>Skifte av ventilasjonsmotorer gjennomføres når de ryker. |
| **Vannrør mellom Revesporet 3 og 6 – sirkulasjon av vann til radiatorer** | Skifte rør ved lekkasje. |

# ÅRSRAPPORT 2025

HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Styret har i 2025 hatt stort fokus på forsvarlig drift og økonomisk kontroll. Sameiet har en stram økonomi, og styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot å holde kostnader nede, samtidig som nødvendig vedlikehold og drift er ivaretatt.

## Økonomi

Som følge av betydelige økninger i kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter, ble det vedtatt en økning i felleskostnadene med virkning fra 2026. Styret vurderte denne økningen som nødvendig for å sikre forsvarlig drift av sameiet.

Styret ser at det også i år er nødvendig å foreta en ekstra kapitalinnkreving på kr 3 000 per seksjon. Denne vil bli gjennomført i september 2026.

Styret har i budsjettet for 2026 avsatt midler til gjennomføring av noe vedlikehold.

## Arbeid og saker behandlet i 2025

Styret har i løpet av året behandlet en rekke saker og gjennomført flere tiltak:

- Kontrakten med entreprenøren som hadde ansvar for oljeforurensingssaken ble avsluttet, da tilbakestilling av uteområdene ikke ble gjennomført i henhold til avtale.
- Rørleggerarbeid ble gjennomført. Varmtvannsberedere i Revesporet 4 og 6 ble skiftet. I Revesporet 1 oppstod det utfordringer med svært høy temperatur på varmtvannet. En defekt ventil var årsaken til dette og skaden ble utbedret som en reklamasjonssak. I tillegg ble flere ventiler og termostater skiftet.
- Ny trapp med rampe og rekkverk ble etablert i Revesporet 3B.
- På vårdugnaden ble det lagt ned en stor innsats for å tilbakestille store deler av uteområdene som var skadet etter tidligere gravearbeider.
- Hagegruppen gjorde en formidabel innsats gjennom hele sesongen og sparte sameiet for kostnader til vedlikehold av uteområder – en stor takk til dem!
- Ladeboksene ble kontrollert.
- Sameiet gikk over til Norgespris på strøm.
- Utenfor garasjerekken ved Revesporet 1 oppstod det oppkom av vann som medførte gravearbeid, tetting av borehull (bergvarme) og asfaltering.

- Ny revisor ble valgt.
- Styret innhentet tilbud, gjennomførte kartleggingsmøter med flere firmaer og valgte ny forretningsfører. Ny forretningsfører tar over fra 1. juni 2026.
- Styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet.
- Nøkkelrutiner ble utarbeidet og publisert under «Temaer».

Det har i løpet av året blitt gjennomført 8 styremøter og flere arbeidsmøter. Styret har arbeidet med mange saker og behandlet mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom året.

### Planlagt vedlikehold i 2026

Som en del av vedlikeholdsplanen har styret utarbeidet en prioritert oversikt over tiltak som bør gjennomføres. Styret planlegger i løpet av 2026 å gjennomføre følgende:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Etablere mulighet for nøddrift av oljefyren med et aggregat
- Utarbeide en helhetlig plan for uteområdene i samarbeid med landskapsarkitekt
- Fylle oljetankene med ny biofyringsolje

Vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av styret legges inn som eget vedlegg i årsmøtet.

Styret vil rette en stor takk til alle som har bidratt positivt til sameiets drift i 2025!

**Forslag til årsmøte 2026 – Omfarging av grunnmur**

Sak: Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim

**Bakgrunn:**
Etter fasadeoppussingen ble grunnmurene malt på dugnad i **NCS S 5502-Y (grå)**. Denne fargen avviker fra byggets hovedfarge **NCS S 5005-G80Y (mørk grønn)** og oppleves ikke som harmonisk.

I tillegg ble ikke alle vegger ferdigmalt på dugnaden. Dette arbeidet må uansett fullføres ved neste dugnad.

**Kort begrunnelse:**
Fasadefargen har en grønn undertone (G80Y), mens grunnmuren er en mer grå. Dette skaper et visuelt brudd og et mindre helhetlig uttrykk.

Når arbeidet uansett må ferdigstilles, er det hensiktsmessig å samtidig velge en farge som harmonerer bedre med resten av bygget, fremfor å videreføre dagens løsning.

---

**Forslag til vedtak (med votering):**

Årsmøtet stemmer over følgende alternativer:

**Alternativ A:**
Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme farge.

**Alternativ B:**
Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

**Alternativ C:**
Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

---

**Vedtak fattes ved alminnelig flertall.**

**Forslag til årsmøte 2026**

Sak: **Levegger og styrets beslutningsmyndighet**

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim, Revesporet 6a.

## Saker til årsmøtet – levegger og styrets beslutningsmyndighet

Det fremmes to saker til behandling:

- **Sak 1:** Levegg på balkonger – saksforberedelse og beslutningsgrunnlag
- **Sak 2:** Avklaring av styrets beslutningsmyndighet

Sakene er nært knyttet og behandles samlet men separat for å sikre en klar og ryddig vurdering.

## Sak 2

## Avklaring av styrets beslutningsmyndighet i saken om fastmonterte levegger

**Kort sammendrag av saken**

Styret har varslet at de vil redegjøre for sitt syn på styrets beslutningsmyndighet i årsmøtet.

Det er derfor viktig at årsmøtet også får forelagt den prinsipielle siden av saken: om et slikt tiltak, som etablering av fastmonterte levegger, kan besluttes av styret alene, eller om det må behandles og vedtas av årsmøtet.

Denne saken gjelder derfor ikke selve valg av løsning, men den rettslige og prinsipielle avklaringen av hvem som har myndighet til å treffe beslutningen.

---

**1. Bakgrunn**

I forbindelse med styrets arbeid med leveggsaken har det blitt stilt spørsmål ved om styret har kompetanse til å beslutte en standardisert, fastmontert løsning alene.

Spørsmålet er reist fordi tiltaket etter sin art ikke fremstår som et rent løpende eller praktisk forvaltningstiltak, men som et varig tiltak med betydning for byggets uttrykk og seksjonseiernes råderett.

Når styret selv varsler at de vil redegjøre for sitt syn på beslutningsmyndigheten, er det særlig viktig at årsmøtet får belyst spørsmålet fra flere sider.

---

**2. Hva spørsmålet gjelder i praksis**

For å uttrykke dette enkelt: I et sameie er det normalt to nivåer for beslutninger.

**Styret håndterer:**

- Løpende drift
- Praktisk forvaltning
- Vedlikehold og oppfølging innenfor rammene av lov, vedtekter og årsmøtevedtak

**Årsmøtet skal ta stilling til:**

- Saker av prinsipiell betydning
- Spørsmål som berører fellesskapet bredt
- Tiltak som går ut over vanlig løpende forvaltning
- Varige og mer inngripende løsninger

Spørsmålet i denne saken er hvor en standardisert, fastmontert levegg hører hjemme.

---

**3. Hvorfor dette ikke bare er en liten driftssak**

En fastmontert levegg:

- Er en varig løsning
- Påvirker byggets ytre uttrykk
- Innebærer standardisering
- Kan gripe inn i den enkelte seksjonseiers råderett over egen balkong og naboers opplevelse av slike levegger
- Kan få betydning for lys, innsyn, utsyn og bokvalitet

Dette gjør at tiltaket ikke uten videre kan likestilles med ordinær løpende drift eller vanlig vedlikehold.

Det er nettopp slike forhold som tilsier at saken bør behandles av årsmøtet.

---

**4. Relevant regelverk**

Eierseksjonsloven regulerer hvordan beslutninger skal tas i sameiet.

**Eierseksjonsloven § 58 (styrets myndighet)**
Styret skal sørge for forvaltning av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.

Bestemmelsen gir styret ansvar for drift og forvaltning, men gir ikke styret adgang til å overta årsmøtets myndighet i prinsipielle saker.

*Bestemmelsen gir ikke styret en generell fullmakt til å beslutte tiltak som endrer byggets karakter eller griper inn i sameiernes råderett.*

**Eierseksjonsloven § 49 (flertallskrav)**
Bestemmelsen regulerer hvilke vedtak som krever behandling og flertall på årsmøtet.

Dette understøtter at spørsmål av denne typen skal behandles i årsmøtet, og at vurderingen ikke kan reduseres til at styret ensidig klassifiserer tiltaket som «mindre».

---

**5. Hvorfor denne avklaringen er viktig**

Dersom tiltak som dette kan besluttes av styret alene, kan det i praksis bety at:

- Varige endringer innføres uten behandling i fellesskapet
- Standardisering skjer uten uttrykkelig årsmøtevedtak
- Grensen for styrets myndighet gradvis utvides
- Sameiernes innflytelse i prinsipielle spørsmål svekkes

Saken handler derfor ikke bare om levegger, men om hvordan sameiet skal styres og hvilke beslutninger som skal forbeholdes fellesskapet.

---

**6. Kort oppsummert**

Saken kan forstås slik:

- Løpende drift og mindre praktiske forhold kan styret beslutte
- Varige og prinsipielle tiltak må behandles av årsmøtet

Spørsmålet her er om fastmonterte levegger faller i den siste kategorien.

Det gjøres gjeldende at de gjør det.

---

**7. Forslag til vedtak**

Årsmøtet bes vedta:

1. Fastmonterte, standardiserte levegger anses som et tiltak som krever behandling og vedtak på årsmøtet.
2. Det legges til grunn at eierseksjonsloven § 58 ikke gir styret en generell fullmakt til å beslutte tiltak som endrer byggets karakter eller griper inn i sameiernes råderett.
3. Styret kan derfor ikke alene beslutte innføring av en permanent og standardisert løsning for fastmonterte levegger uten årsmøtevedtak.

**Forslag til årsmøte 2026**

Sak: **Levegger og styrets beslutningsmyndighet**

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim, Revesporet 6a.

## Saker til årsmøtet – levegger og styrets beslutningsmyndighet

Det fremmes to saker til behandling:

- **Sak 1:** Levegg på balkonger – saksforberedelse og beslutningsgrunnlag
- **Sak 2:** Avklaring av styrets beslutningsmyndighet

Sakene er nært knyttet og behandles samlet men separat for å sikre en klar og ryddig vurdering.

## Sak 1

# Levegg på balkonger: saksforberedelse, alternative løsninger og grunnlag for behandling i årsmøtet

**Kort sammendrag av saken**

Styret har siden høsten 2025 arbeidet med å innføre en standardisert, fastmontert levegg på balkongene, og har presentert én konkret og permanent løsning som også er reist som en demovegg i Revesporet 1

Det har samtidig vært reist spørsmål om hvordan saken er forberedt, om årsmøtet har fått eller vil få et reelt beslutningsgrunnlag, og om alternative løsninger er tilstrekkelig utredet.

Saken gjelder derfor ikke bare om det skal være levegg eller ikke, men også om årsmøtet faktisk får anledning til å ta stilling til et forsvarlig opplyst og reelt valg mellom løsninger.

---

**1. Bakgrunn og sakens utvikling**

Styret presenterte høsten 2025 en konkret løsning for fastmontert levegg, og la opp til bestilling blant sameierne.

Gjennom prosessen har det:

- Blitt stilt spørsmål ved fremgangsmåten
- Blitt bedt om at saken behandles på årsmøtet
- Blitt etterlyst et bredere og mer balansert beslutningsgrunnlag

Det er gjentatte ganger, både direkte overfor styret og på Vibbo, bedt om at styret:

- Utreder alternative løsninger
- Legger frem flere reelle alternativer for sameierne
- Sørger for at årsmøtet får et forsvarlig og balansert beslutningsgrunnlag før avstemning

Dette er ikke fulgt opp.

**2. Om saksforberedelse og ansvar**

Styret har selv initiert tiltaket og presentert én konkret løsning.

Når styret fremmer et slikt tiltak for hele sameiet, må det etter alminnelige krav til forsvarlig saksbehandling forventes at styret:

- Utreder saken
- Innhenter relevant informasjon
- Vurderer konsekvenser

- Legger frem eventuelle alternative løsninger med kostnad estimat

I stedet er det i ettertid gitt uttrykk for at en enkelt sameier som har protestert mot styrets ene forslag skal utarbeide et alternativ med tegninger, pris og teknisk underlag. Det er ikke en oppgave et betalt styre kan pålegge en enkelt sameier. Dett er en konkret styre oppgave.

Det er derfor ikke fremlagt noe slikt forslag fra den enkelte sameieren. Det er heller ikke sendt inn noe formelt forslag om alternativ løsning til årsmøtet.

Styret har heller ikke fremlagt alternative forslag for legvegg på balkongen i forkant av årsmøtet. Der er derav å forvente at styret fastholder sitt ene forslag som eneste aletrnativ.

Dette er etter sin art en uryddig fremstilling av ansvarsforholdet i saken.

**3. Om alternative løsninger og reelt beslutningsgrunnlag**

Når et tiltak av denne typen fremmes for årsmøtet, bør sameierne få et reelt grunnlag for å vurdere:

- Om det i det hele tatt skal etableres levegg
- Om løsningen skal være fastmontert eller ikke
- Om det finnes andre løsninger som er bedre tilpasset fasade, lysforhold og bruk
- Hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for bokvalitet, innsyn, utsyn og den enkeltes råderett
- Skal fremlegges alternative forslag som viser kostnad. Individuell kostand medfører høyere krav til prosess (valg og informasjon).

Når styret bare har presentert én løsning og alternative løsninger ikke er presentert, vil årsmøtet i praksis få et begrenset og skjevt beslutningsgrunnlag.

Det svekker muligheten for en reell og informert vurdering.

Når den enkelte sameier selv skal bære kostnaden, er det særlig viktig at beslutningen baseres på et reelt og opplyst valg mellom alternative løsninger og tilhørende prisnivåer. Slik saken nå er presentert, foreligger ikke et slikt sammenligningsgrunnlag.

**4. Om demovegg og faktisk situasjon i sameiet**

Samtidig har styret tatt initiativ og etablert en demovegg i sameiet som illustrerer styrets løsning.

Når alternative løsninger ikke er utredet og presentert, vil denne i praksis fremstå som det eneste konkrete alternativet som sameierne kan forholde seg til.

Det innebærer at:

- Styrets løsning blir visualisert og normalisert
- Andre løsninger ikke blir synlige eller vurderbare

- Årsmøtet risikerer å stå overfor et tilsynelatende valg, mens bare én løsning faktisk er konkretisert

Dette reiser spørsmål om likebehandling i prosessen, nøytral saksforberedelse og om årsmøtet får reell valgfrihet.

I forbindelse med tidligere fasadeoppussing ble sentrale forhold, herunder fargevalg, behandlet og avgjort gjennom avstemning. Dette illustrerer at endringer som påvirker byggets uttrykk og fellesskapet normalt behandles demokratisk av sameierne.

Når det nå foreslås en løsning som også påvirker fasade og uttrykk, men hvor styret legger opp til en annen beslutningsform, reiser dette spørsmål om en utvidelse av styrets beslutningsmyndighet.

Det gjøres gjeldende at en slik forskyvning ikke er i tråd med hvordan tilsvarende saker tidligere er behandlet i sameiet.

**4a. Om henvisning til tidligere fasadeforslag**

Styret har vist til at løsningen de presenterer bygger på et tidligere arkitekttegnet forslag i forbindelse med fasadeendringer.

Det aktuelle fasadeforslaget ble imidlertid ikke gjennomført, blant annet av kostnadshensyn.

Når det nå trekkes ut enkeltdeler fra et slikt forslag og presenteres som grunnlag for en konkret løsning, uten at helheten i det opprinnelige prosjektet vurderes, kan dette gi et misvisende bilde av forutsetningene for tiltaket.

Det innebærer at:

- Løsningen fremstår som faglig forankret i et helhetlig arkitektkonsept som ikke ble realisert
- Kostnads- og helhetsvurderingene som tidligere førte til at forslaget ikke ble vedtatt, ikke inngår i vurderingen

Dette understreker behovet for at saken utredes på nytt og presenteres på et selvstendig og korrekt grunnlag før behandling i årsmøtet.

**5. Hvorfor dette angår alle sameiere**

Selv om man ikke selv ønsker levegg, angår saken alle fordi en slik løsning kan/vil:

- Påvirke byggets utseende og helhet (også de som velger å ikke kjøpe legvegg)
- Påvirke lys, innsyn og utsikt
- Legge føringer for hva den enkelte kan gjøre på egen balkong
- Påvirke opplevelsen av standardisering i sameiet
- Få betydning for eiendommens verdi og bomiljø

- Medføre en direkte kostnad for den enkelte sameier

Dette er derfor ikke bare en individuell sak, men en sak av felles betydning.

**6. Viktig presisering**

Denne saken handler ikke om å være for eller mot levegg som sådan.

Den handler om:

- Om årsmøtet får et forsvarlig beslutningsgrunnlag
- Om alternative løsninger faktisk er vurdert
- Om prosessen har vært ryddig og balansert
- Om sameierne får et reelt valg

Man kan være positiv til levegg, og samtidig mene at saken ikke er tilstrekkelig forberedt til at det nå bør treffes vedtak om én bestemt løsning.

**7. Forslag til vedtak**

Årsmøtet bes vedta:

1. Det legges til grunn at saken om levegg ikke er tilstrekkelig opplyst til at årsmøtet nå bør ta stilling til én konkret og permanent løsning.
2. Styret bes utarbeide et forsvarlig og balansert beslutningsgrunnlag til senere behandling, herunder:
    - alternative løsninger
    - vurdering av konsekvenser for fasade, lysforhold, innsyn, utsyn og bokvalitet
    - oversikt over kostnader og praktiske konsekvenser
    - eventuelt ekstern faglig eller juridisk vurdering der dette anses nødvendig
3. Det legges til grunn at ansvaret for å utrede og fremlegge alternative løsninger i en slik sak påhviler styret som saksforberedende organ, og ikke en enkelt sameier.
4. Videre implementering av fastmonterte levegger stanses inntil saken er forsvarlig utredet og behandlet av årsmøtet på nytt.

## Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

For noen år siden, jeg tror 2018 eller 2019 ble det gjennomført endringer i vedtektene vedr. valgkomitéen. Disse lyder idag som følger:

> ***10. Valgkomité.***
>
> ***a)*** *Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet**.***
>
> ***b)*** *Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.*
>
> ***c)*** *Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.*
>
> ***d)*** *Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.*

**FORSLAG TIL 2 ENDRINGER:**

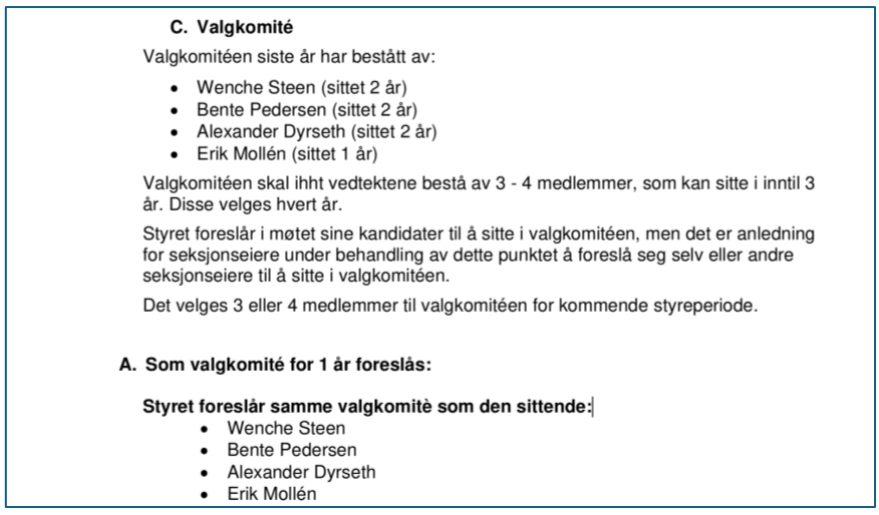
1. **Endring av Pkt c:** Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.
2. **Endring av Pkt d:** Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

**BEGRUNNELSE FOR FORSLAGENE**

Det jeg her foreslår er det samme som i møtet den gang faktisk ble muntlig diskutert og besluttet, men ble litt feil formulert i protokollen. Der ble det kopiert inn det som sto i innkallingen (forslaget fra styret). Imidlertid er det blitt håndtert slik jeg foreslår frem til nylig, se nedenstående screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020. Det er dessuten ikke naturlig, ei heller vanlig å velge valgkomité for mer enn ett år av gangen – slik jeg har erfart i alle de styrer jeg har sittet i ihvertfall. Kandidater til valgkomiteen behøves ikke foreslås i innkallingen – det er helt normalt at dette skjer i årsmøtet når man kommer til dette punktet.

Dessuten, det er innlysende – og helt vanlig – at ikke en valgkomité forslår sine etterfølgere. Vanlig er dessuten at hvis det er utskifting av styremedlemmer, så tar disse oppgave som valgkomitémedlem etter avsluttet styreverv.

**Screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020:**



**C. Valgkomité**

Valgkomitéen siste år har bestått av:

- Wenche Steen (sittet 2 år)
- Bente Pedersen (sittet 2 år)
- Alexander Dyrseth (sittet 2 år)
- Erik Mollén (sittet 1 år)

Valgkomitéen skal ihht vedtektene bestå av 3 - 4 medlemmer, som kan sitte i inntil 3 år. Disse velges hvert år.

Styret foreslår i møtet sine kandidater til å sitte i valgkomitéen, men det er anledning for seksjonseiere under behandling av dette punktet å foreslå seg selv eller andre seksjonseiere til å sitte i valgkomitéen.

Det velges 3 eller 4 medlemmer til valgkomitéen for kommende styreperiode.

**A. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

**Styret foreslår samme valgkomitè som den sittende:**

- Wenche Steen
- Bente Pedersen
- Alexander Dyrseth
- Erik Mollén

**Mitt forslag: Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 som foreslått ovenfor.**

## FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Sak: ***Etablering av søppelskur ved Revesporet 6***

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim

---

## 1. Bakgrunn

Avfallsbeholderne ved Revesporet 6 er i dag plassert midt i gårdsplass og inngangsområde. Løsningen var ment å være midlertidig, men har blitt varig.

Dette medfører ulemper:

- Synlige og skjemmende beholdere i inngangspartiet
- Det første man møter når man kommer hjem, og et dårlig førsteinntrykk ved besøk, visninger og salg
- Opplevelse av et lite ryddig og til dels forslummende preg
- Støy ved tømming nær soverom
- Renovasjonsbil må rygge inn fra hovedvei, særlig krevende vinterstid med bakkestart
- Sikkerhetsutfordringer der barn og beboere ferdes, ved at renovasjonsbil rygger inn i inngangspartiet
- Beholdere på hjul som flytter seg i vind og vær og gjør snømåking vanskelig
- Økt forsøpling etter at flere i sameiet er oppfordret til å benytte containerne



*Ved Revesporet 6 er i dag plassert midt i gårdsplass og inngangsområde. Løsningen var ment å være midlertidig, men har blitt varig. Medfører store ulemper for sameiere i Revesporet 6*

*På forrige årsmøte ble problemstillingen fremmet som sak 9, men det fremgår ikke av protokollen om saken ble behandlet eller hvilket vedtak som eventuelt er fattet. Det foreligger dermed ikke noe dokumentert vedtak. Det er heller ikke utarbeidet referat fra møtet.*

- Det foreligger dermed ikke noe dokumentert vedtak i saken. Saken må derfor anses som uavklart og tas opp til ny behandling.

Revesporet 6 er den eneste blokken i sameiet som fortsatt mangler en egnet og skjermet plassering og løsning for avfallshåndtering. Øvrige seksjonseiere, som i mindre grad berøres av dagens løsning utenfor Revesporet 6, oppfordres til å vurdere saken i lys av de belastningene dette medfører for beboerne i Revesporet 6.

---

## 2. Forslag

Det foreslås å etablere et varig søppelskur med tak ved garasjerekken, eventuelt på motstående side på fellesareal.

Skuret skal:

- Samle beholderne i et fast område
- Skjerme mot innsyn og vær
- Ha tak og vegger for bedre visuell skjerming fra siden og ovenfra, særlig sett fra Revesporet 3, 4 og 6

Innsyn ble tidligere trukket frem som et motargument. Med tak og skjerming vil løsningen redusere synlighet og samlet sett gi mindre visuell eksponering enn dagens situasjon.

Det kan suppleres med beplantning og utføres i samme materialer og farger som øvrige løsninger i sameiet.



*Skisse av et varing søppelskur som estetisk viderefører fasaden med tak ved garasjerekken evt på motstående side inn på fellesplen. Her vil det ikke være til hinder for biler som skal inn og ut av garasje og dermed trenger svingradius. Renovasjonsbil har lett tilgang fra veien (Revesporet).*



*Dette forslaget er i tråd med sak 9 ved årsmøtet i 2025 foreslått av Andreas Tømmerbakke. Eventuelt kan dette bygget skyves bakover pog stå som et fristående bygg i forlengelse av garasjen. Fordelen med denne plasseringen er at det kan etableres lys på skuret. Inngangspartiet oppleves mørkt vinterstid. Det kan suppleres med beplantning og utføres i samme materialer og farger som øvrige løsninger i sameiet.*

---

## 3. Begrunnelse

Tiltaket er i tråd med prinsippene i eierseksjonsloven om forsvarlig forvaltning av sameiets fellesarealer.

Dagens løsning var midlertidig, men har blitt varig uten at en egnet løsning er etablert. Når en midlertidig løsning over tid blir permanent, tilsier god forvaltning at det etableres en varig og hensiktsmessig løsning.

Videre innebærer dagens situasjon en særlig belastning for én del av sameiet. Etter lovens utgangspunkt skal fellesarealer forvaltes på en måte som ikke påfører enkelte seksjonseiere urimelige ulemper.

- Avfall bør ikke ligge i inngangs- og oppholdsareal
- Tiltaket flytter avfall bort fra bygningsmassen
- Gir tryggere adkomst og mindre krevende renovasjon
- Bedrer visuell kvalitet og reduserer eksponering
- Forenkler drift, særlig vinterstid

Dette er ikke en ny funksjon, men en nødvendig forbedring av en eksisterende løsning som i dag er midlertidig og uegnet.

Likhet i sameiet bør innebære likeverdig kvalitet, ikke nødvendigvis identisk utforming. Tak er nødvendig for å oppnå tilsvarende skjerming gitt plasseringen.

Øvrige bygg i sameiet har de senere årene fått gjennomført forbedringer, blant annet av inngangspartier og tilpassede løsninger for søppelbeholdere som er skjermet fra inngangspartiet. For Revesporet 6 er det i samme periode ikke gjennomført tilsvarende tiltak. Når avfallsløsningen i tillegg fortsatt er uavklart, fremstår det som rimelig at dette nå prioriteres.

Tiltaket vurderes å være av moderat omfang i sameiesammenheng. Kostnaden vil fordeles på alle seksjonseiere og utgjør en begrenset engangsinvestering sammenlignet med nytten av en varig og hensiktsmessig løsning.

For én blokk er dette en daglig belastning. For resten av sameiet er det en begrenset og engangsmessig investering.

Tiltaket forutsettes gjennomført i henhold til gjeldende regelverk. Det legges til grunn at et frittstående søppelskur av denne typen, med størrelse under 50 $m^2$, normalt kan etableres uten byggesøknad. Plassering nær kommunal vei må imidlertid avklares med kommunen. Styret skal ivareta nødvendig avklaring og eventuell søknadsprosess før gjennomføring, og senest legge frem status for årsmøtet neste år.

---

## 4. Behandling

Tiltaket anses som en nødvendig forbedring av eksisterende løsning og forutsettes behandlet etter reglene om alminnelig flertall, jf. Eierseksjonsloven.

---

## 5. Forslag til vedtak

1. Det etableres søppelskur med tak ved Revesporet 6
2. Skuret plasseres ved garasjerekken eller annen egnet plassering bort fra blokken, for eksempel på fellesplen på motstående side, og uten at innkjøring på fellesareal er nødvendig
3. Styret pålegges å:
   a. innhente tilbud
   b. vurdere løsning og kostnad
   c. gjennomføre tiltaket når sameiets økonomi tillater det
4. Tiltaket prioriteres og gjennomføres innen rimelig tid. Styret vurderer fremdrift årlig og orienterer årsmøtet

**Alternativt, dersom gjennomføring ikke vedtas nå:**

5. Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

---

## 6. Avslutning

Synlige avfallsbeholdere i inngangspartiet gir et uheldig og lite ryddig preg, og er ikke en løsning som bør videreføres. Situasjonen har vedvart over tid uten oppfølging og bør nå avklares.

Øvrige bygg i sameiet har fått gjennomført forbedringer, mens Revesporet 6 ikke har hatt tilsvarende tiltak. Når avfallsløsningen fortsatt er uavklart, fremstår det som rimelig at dette nå prioriteres.

For én blokk er dette en daglig belastning. For resten av sameiet er det en begrenset og engangsmessig investering.

**Etablering av en plass for søppelcontainerne foran Revesporet 6 A.**







Mange i blokka irriterer seg over den midlertidige plasseringen av disse containerne og støtter forslaget om etablering av en ny plass på enden av garasjerekken, som skissert på fotografiet. Plattingen kan bygges opp på samme måte som foran Rsp 3 og 4. Alternativt kan den bygges som en platting i trykkimpregnerte materialer.

09-03-2026

# VALGKOMITEENS INNSTILLING FOR VALG AV STYREMEDLEMMER PÅ ÅRSMØTET I MAI 2026.

**Valgkomitéens innstilling:**
**Valgkomiteens innstilling er at de to som er på valg, styremedlem Trine Vikhals og styreleder Tommy Kristiansen fortsetter i styret.**

Oppsummering av valgkomiteens arbeid:
Valgkomiteen har hatt to møter og gjennomført intervjuer med de to styremedlemmene (styreleder og et styremedlem) som er på valg, og med èn potensiell ny kandidat.

I ett møte har styret snakket om hvilke potensielle kandidater vi kjenner til, som vi tror ønsker å stille til valg, og som man eventuelt kunne snakke med.

Begge de sittende styremedlemmene har gitt beskjed om at de er villige til å fortsette sitt arbeid i styret. De informerer også om at det sittende styret fungerer godt som et team, og ønsker egentlig ikke noen utskiftninger i styret.

Valgkomiteen la ut et informasjonsskriv på Vibbo hvor vi ba om tilbakemelding fra beboere som kunne tenke seg å gjøre en innsats i styret for sameiet. Kun èn person meldte sin interesse. Valgkomiteen har hatt en samtale med denne personen som ønsket å stille som kandidat som styremedlem. Personen er motivert, kvalifisert og en god kandidat til styrearbeid i sameiet, som også kan være aktuell som kandidat til fremtidig valg av styreleder. Blant annet har personen erfaring med strategisk rådgivning, har innsikt i styring av ulike bedrifter, økonomi, anskaffelser, samt prosjektledelse og prioriteringsarbeid, alt med overføringsverdi til styrearbeid.

Valgkomiteen har lagt vekt på at ut fra den informasjonen valgkomiteen har tilgang til, virker det som om beboerne er rimelig godt fornøyd med arbeidet til det sittende styret. Dette og det faktum at medlemmene i det sittende styret ønsker å fortsette, er begrunnelsen for valgkomiteens beslutning.

I tillegg håper vi at vi har en kvalifisert kandidat som er villig til å stille til valg på nytt på årsmøtet i 2027.

Valgkomiteen har våren 2026 bestått av:
Kåre Sjølie,
Frank Forslund og
Andreas Tømmerbakke

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
**Selskapsnummer:** 1252 **Selskapsnavn:** HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Helena Mellison og Mette Rød Fredriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsregnskap og årsrapport**

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Farge grunnmur**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Se vedlegg

☐ Alternativ A: Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme farge.

☐ Alternativ B: Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

☐ Alternativ C: Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

**Sak 7 Levegger og styrets beslutningsmyndighet**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Se vedlegg

☐ Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet mener at styrets håndtering av saken om innsynsskjerming er i tråd med eierseksjonsloven, og med tidligere behandling av fasadeprosjektet på årsmøtet i 2022.

**Sak 8 Levegg på balkonger**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslag til vedtak fra Camilla Fjeldheim: se vedlegg

☐ Styrets forslag til vedtak: Tilbudet om innsynsskjerming/levegg på balkonger på de vilkår som er presentert, opprettholdes.

**Sak 9 Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret gir hagegruppen i sameiet mandat til å organisere planting av nye bjerketrær i 2026, som etterhvert kan erstatte de gamle, nå de en gang må fjernes om noen år. Hagegruppen kan søke råd hos en gartner om hvor store trær som kan plantes.

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra hagearkitekt for utarbeidelse av en helhetlig plan for uteområdet. Planen skal danne grunnlag for fremtidig beplantning, herunder beplantning av nye bjørketrær hvis eksisterende trær etter hvert bør felles.

**Sak 10 Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 til å lyde som følger:

10. Valgkomité.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

d) Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

☐ Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».

**Sak 11 Etablering av søppelskur ved Revesporet 6**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Se vedlegg

☐ Forslagsstillers forslag: Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

☐ Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

**Sak 12 Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Vedtak fra 21-05-25 endres på følgende måte:
Styret innhenter tilbud på platting for søppelbeholderne og bestemmer når det er gjennomførbart i forhold til sameiets økonomi. Plassering av plattingen bestemmes i samarbeid med beboerne i Rsp 6.

☐ Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

**Sak 13 Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.**

Det etableres en arbeidsgruppe, fortrinnsvis den gruppen som har utført første del av arbeidet, som har følgende mandat:
• Gruppen skal fortsette det arbeidet eksisterende arbeidsgruppe har utført, og på bakgrunn av kravene til tilfluktsrom fra 1948 og Sivilforsvarets tilsynsrapport, utarbeide en liste over konkrete arbeidsoppgaver som må gjennomføres på de 72 timene man har til rådighet.
• Arbeidsgruppen / styret må vurdere om vi skal invitere Sivilforsvaret til nytt tilsyn.
• Rapporten skal inneholde en liste over oppgavene, med en vurdering av hva sameiet kan utføre selv, og hva man trenger ekstern hjelp til.
• Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 31-12-2026. En oversikt over dette arbeidet vil være nyttig og nødvendig dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse to tilfluktsrommene til funksjonelle tilfluktsrom.

☐ For

☐ Mot

**Sak 14 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Tommy Kristiansen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Trine Vikhals

**Sak 15 Valgkomité**

**Medlem i valgkomité** (kun 1 skal velges)

☐ Eva Margaretha Schei

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 981172108
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 20:00 til 9. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2026, Hans Burums vei 26, 1357 Bekkestua "Kuben" .

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helena Mellison og Mette Rød Fredriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes. Det har blitt stilt spørsmål til innkallingen og sakene som har blitt ubesvart fram til årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsregnskap og årsrapport

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

**Styrets innstilling**
Honoraret holdes på samme nivå som foregående år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Farge grunnmur

Fremmet av: Camilla Fjeldheim

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
Styret  har forståelse for at dagens fargevalg på grunnmurene kan vurderes ulikt blant beboerne og kan oppfattes lite harmonisk.

Samtidig vil styret opplyse at fargen på grunnmuren er fastsatt av arkitektfirmaet som har prosjektert og definert byggets øvrige fargepalett.  Fargevalget er således gjort på profesjonelt grunnlag.

Videre er det allerede lagt ned betydelige dugnadsressurser i maling av grunnmurene i gjeldende farge etter fasadeoppussingen. Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å forkaste dette arbeidet og påføre sameiet ytterligere kostnader ved å endre fargevalget nå.

Når det gjelder at enkelte flater ikke ble ferdigstilt på dugnaden, er styret enig i at dette arbeidet må fullføres ved senere dugnad. Styret legger imidlertid til grunn at dette skjer i tråd med vedtatt farge, og vurderer det

ikke som riktig økonomisk prioritering å endre farge samtidig, sett i lys av sameiets nåværende økonomiske situasjon. Styret innstiller på alternativ A om å beholde dagens farge.

IKKE STEM FORSLAG 1.  DETTE GIR BLANKE STEMMER.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK ER FORSLAG 2 OG ALTERNATIV A

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Se vedlegg

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Alternativ A:  Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme  farge.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 3:**
Alternativ B:  Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som  fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 4:**
Alternativ C:  Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **34**
Antall stemmer for vedtak 3: **0**
Antall stemmer for vedtak 4: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Levegger og styrets beslutningsmyndighet

Fremmet av: Camilla Fjeldheim

se vedlegg

**Styrets innstilling**
Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

**Styrets vedtaksmyndighet**
Styret er ikke enig i forslagsstillers vurdering av at innsynsskjerming i form av at tilbud om levegger er et tiltak som ligger utenfor styrets vedtaksmyndighet.

Styrets vurdering er at saken må ses i sammenheng med vedtak om gjennomføring av fasadeprosjekt som ble behandlet i årsmøtet i mai 2022, og drøftinger i forbindelse med behandlingen av denne saken. Det ble informert om at eksisterende innsynsskjerming på balkongene måtte fjernes for å få gjennomført arbeidet. Det

ble samtidig sagt at styret ville finne en leverandør som kunne tilby ny løsning for skjerming. Dette ble ikke protokollført. Vi ser i ettertid at vi burde ha kontrollert at dette var medtatt i protokollen.

Styret innhentet tilbud på skjerming, installerte en prototyp som kunne ses på og la ut informasjon om mulighet for bestilling på Vibbo høsten 2025. Løsning for innsynskjerming var et tilbud til beboere som ønsket dette.

Styret anser arbeidet med å tilby en ny løsning for innsynsskjerming som videre oppfølging av det vedtatte fasadeprosjektet og som en del av vedlikeholdsarbeid som er regulert i eierseksjonsloven § 58: «Styret skal sørge for forvaltningen av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger som gjelder den løpende driften og ellers det som er nødvendig for å gjennomføre vedtak fra årsmøtet».

Spørsmålet om hva et styre i et boligsameie kan vedta er regulert i eierseksjonsloven §§ 49 jf 58. Kort sagt framgår det her at styret kan ta alle avgjørelser som kan tas med alminnelig flertall på årsmøtet. Beslutning i saker som i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, eller som krever enighet eller kvalifisert flertall kan med andre ord ikke besluttes av styret. I eierseksjonsloven § 49 listes det opp hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall og som dermed må behandles i årsmøtet. Det aktuelle punktet står i § 49, annet ledd bokstav a):

«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet»

Beboer er uenig i styrets fortolkning og mener at bestemmelser som følger av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) er avgjørende for forståelsen eller fortolkningen av bestemmelsene om styrets vedtaksmyndighet. Aktuell bestemmelse er ikke oppgitt i innkomne e-poster, men styret antar at det gjelder en bestemmelse i kapittel 20 om søknadsplikt, § 20-1. ledd bokstav c om fasadeendring. Beboer mener ikke at sameiet skal søke om byggetillatelse, men at dette punket må vurderes i forbindelse med tolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om styrets vedtaksmyndighet. Styret har ikke funnet holdepunkter for dette verken i eierseksjonslovens forarbeider eller i juridisk teori. Styret mener at dersom plan og bygningslovens bestemmelser skal vurderes ville resultatet av tolkningen blitt den samme.

Styret viser til at eierseksjonsloven § 49 regulerer hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall i årsmøtet. Etter styrets vurdering faller ikke dette tiltaket innenfor bestemmelsens bokstav a om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold». Tiltaket ville heller ikke krevd mer enn alminnelig flertall dersom det var forelagt årsmøtet, og kan derfor besluttes av styret.

Styret har dessuten innhentet en juridisk vurdering fra Huseiernes juridiske avdeling, som støtter styrets forståelse av lovverket og konkluderer med at beslutningen ligger innenfor styrets myndighet etter eierseksjonsloven.

Styret er enig med beboer med hensyn til at spørsmål om styrets vedtaksmyndighet er prinsipielt viktig. Vi har derfor valgt å utdype vårt syn på saken av hensyn til åpenhet og tillit i sameiet.

Styret mener at en avgrensning slik det foreslås vil kunne vanskeliggjøre styrets arbeid med nødvendig oppfølging av vedlikehold og vedtatte prosjekter i fremtiden.

**Styrets anbefaling**

Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslag fremlagt av

Camilla Fjeldheim.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Se vedlegg

❌ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet mener at styrets håndtering av saken om innsynsskjerming er i tråd med eierseksjonsloven, og med tidligere behandling av fasadeprosjektet på årsmøtet i 2022.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **30**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Levegg på balkonger

Fremmet av: Camilla Fjeldheim Revesporet 6A

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

**Styrets vurdering av sak om levegg/ innsynsskjerming på balkonger**

Styret er ikke enig i saksfremstillingen fra forslagsstiller og konklusjonene som fremgår av forslaget. Styret mener at saken om innsynsskjerming på balkonger er forsvarlig forberedt innenfor rammene av styrets ansvar og vedtaksmyndighet, og at sameierne har hatt, og fortsatt har, et godt grunnlag for å ta stilling til tilbudet som er lagt frem.

Bakgrunnen for tiltaket er fasadeprosjektet som ble behandlet i årsmøtet i 2022, hvor eksisterende innsynsskjerming måtte fjernes for å kunne gjennomføre rehabiliteringen. Det ble i den forbindelse opplyst at styret ville arbeide videre med å finne en ny løsning for innsynsskjerming for de beboerne som ønsket dette. Arbeidet med ny skjerming er etter styrets vurdering en del av dette vedtaket og sameiets løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styret har innhentet tilbud, valgt én løsning og etablert en demovegg. Den er basert på skissen som ble utarbeidet av arkitekten i forbindelse med fasadeprosjektet. Løsningen er frivillig for den enkelte seksjonseier og finansieres individuelt.

**Alternative løsninger**

Styret er kjent med ønsket om at flere alternative løsninger burde vært presentert. Styret har vært i kontakt med lokal smed for å få vurdert en løsning i metall med mulighet for justering av vinkel på spilene.

Tilbakemelding fra smed: "Siden disse skal ha justerbare spiler er nok ikke dette noe jeg kan bistå med. Jeg har ikke mulighet til å lage de mekaniske delen til vridningen og jeg får heller ikke tak i noe som kan brukes som tåler vekten og som kan tåle å stå utendørs".

**Om demovegg og prosess**

Etablering av demovegg er gjort for å vise frem foreslått løsning og dens funksjon. Styret kan ikke se at dette innebærer en favorisering av én løsning, men at det bidrar til åpenhet og forståelse.

Styret er uenig i at prosessen har vært uryddig, og kan heller ikke se at ansvarsforholdene er forskjøvet. Styret har stoppet videre bestillinger. Saken behandles i årsmøtet grunnet protest fra forslagsstiller.

**Levegg/ innsynsskjerming**

Leveggen/ innsynsskjermingen er utstilt på balkongen i første etasje i Revesporet 1B, og gir et godt inntrykk av hvordan den ferdige løsningen vil se ut.

Leveggene/ innsynsskjermingene kappes etter mål, beises sorte og monteres, tilpasset de ulike åpningene på balkongene. For å sikre en enhetlig utførelse og farge, skal eksisterende alternative løsninger fjernes, dette også i tråd med Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie.

Snekkeren gjennomfører arbeidet under forutsetning av minimum fire bestillinger. Pris per levegg er satt til kr 4 000.

**Prototyp på innsynsskjerming:**
Bilder av prototyp finnes i vedlegget

**Styrets anbefaling**
Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslaget slik det er fremlagt av Camilla Fjeldheim, og fremmer styrets forslag til vedtak. (Forslag 2)

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Forslag til vedtak fra Camilla Fjeldheim: se vedlegg

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets forslag til vedtak: Tilbudet om innsynsskjerming/levegg på balkonger på de vilkår som er presentert, opprettholdes.

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 3:**
Benkeforslag: Årsmøtet beslutter at det kan settes opp levegger og det blir valgfritt for den enkelte seksjonseier. Styret utarbeider 3 forskjellige forslag.  Forslagene sendes ut til avstemning og det velges en standardisert løsning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall stemmer for vedtak 3: **20**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Det står mange flotte store bjerketrær på fellesområdene i sameiet. Det er synd at noen av dem begynner å bli dårlige. Iløpet av de siste 10-15 årene er 3-4 kappet ned, og det er antagelig fare for at flere må fjernes i årene som kommer.

Disse trærne suger mye vann opp av grunnen, og folk som har bodd her lenge kan fortelle at f.eks. gressplenen på balkongsiden av Revesporet 1 var svært fuktig før trærne ble plantet.

Mitt forslag går ut på å plante nye bjerketrær i mellomrommet mellom de eksisterende i år. Når vi evt blir nødt til å fjerne gamle trær om noen år, vil de nye ha hatt noen år på å vokse seg større, og slik erstatte de gamle på en god måte.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i at det er viktig å ha bjørketrær på tomten, ettersom disse bidrar til å suge opp mye vann fra grunnen. Styret har også tidligere fått anbefaling om å investere i bjørketrær av god størrelse i forbindelse med fjerning av eksisterende trær.

Styret mener imidlertid at videre planting og utskifting av trær bør skje som del av en helhetlig og langsiktig plan for uteområdene. Styret foreslår derfor å innhente tilbud fra hagearkitekt for å utarbeide en samlet plan for hele uteområdet.

Styret foreslår at eventuell ny planting av bjørketrær vurderes og gjennomføres i tråd med en slik overordnet plan.

ETTER MODIFIKASJON AV FORSLAG 2 SÅ TREKKER FORSLAGSTILLER 1 SITT FORSLAG. HVIS DET STEMMES PÅ FORSLAG 1 SÅ ER TIL Å REGNE SOM BLANKE STEMMER.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret gir hagegruppen i sameiet mandat til å organisere planting av nye bjerketrær i 2026, som etterhvert kan erstatte de gamle, nå de en gang må fjernes om noen år. Hagegruppen kan søke råd hos en gartner om hvor store trær som kan plantes.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak: Styret innhenter råd fra arborist med hensyn til å erstatte bjerketrærne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **32**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

Fremmet av: Erik Arne Mollén

For noen år siden, jeg tror 2018 eller 2019 ble det gjennomført endringer i vedtektene vedr. valgkomitéen. Disse lyder idag som følger:

10. Valgkomité.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.

d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

FORSLAG TIL 2 ENDRINGER:

1.Endring av Pkt c: Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

2.Endring av Pkt d: Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

BEGRUNNELSE FOR FORSLAGENE

Det jeg her foreslår er det samme som i møtet den gang faktisk ble muntlig diskutert og besluttet, men ble litt feil formulert i protokollen. Der ble det kopiert inn det som sto i innkallingen (forslaget fra styret). Imidlertid er det blitt håndtert slik jeg foreslår frem til nylig, se vedlagte screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020. Det er dessuten ikke naturlig, ei heller vanlig å velge valgkomité for mer enn ett år av gangen – slik jeg har erfart i alle de styrer jeg har sittet i ihvertfall. Kandidater til valgkomiteen behøves ikke foreslås i innkallingen – det er helt normalt at dette skjer i årsmøtet når man kommer til dette punktet.

Dessuten, det er innlysende – og helt vanlig – at ikke en valgkomité forslår sine etterfølgere. Vanlig er dessuten at hvis det er utskifting av styremedlemmer, så tar disse oppgave som valgkomitémedlem etter avsluttet styreverv.

**Styrets innstilling**
Styret støtter begrunnelsen for forslagene og foreslår følgende endringer:

1. Forslag til endring i § 10 Valgkomite, bokstav d):

Gjeldende vedtekter:

§ 10 Valgkomite.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.

d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «*Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.*»

1. Forslag til endring: § 8. 3 Styrets oppgaver:

Gjeldende vedtekter:

§ 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.

Styret kan foreslå kandidater som kan sitte i valgkomiteen.

Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til*: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».*

ETTER MODIFIKASJON AV FORSLAG 2 SÅ TREKKER FORSLAGSTILLER 1 SITT FORSLAG. HVIS DET STEMMES PÅ FORSLAG 1 SÅ ER TIL Å REGNE SOM BLANKE STEMMER.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 til å lyde som følger:
> 10. Valgkomité.
> a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
> b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
> c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.
> d) Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **29**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 11. Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

Fremmet av: Camilla Fjeldheim

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
Styret legger til grunn at det ble fattet et vedtak om søppelplatting i årsmøtet som ble avholdt 21. mai 2025. Fra innkallingen til årsmøtet i 2025: "Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6". Følgende vedtak ble fattet: "Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi".

Styret vurderer at det allerede foreligger et vedtak om søppelplatting ved Revesporet 6 og ser ikke behovet for et nytt vedtak. Å etablere søppelskur med tak øker kostnadene og utseendet vil skille seg fra eksisterende søppelplattinger i sameiet.

Styret har innhentet pris på søppelplatting tilsvarende den som er etablert ved Revesporet 3, og tilbudet er på kr 120 000,-

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Se vedlegg

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Forslagsstillers forslag: Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste-årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 3:**
Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall stemmer for vedtak 3: **25**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 12. Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

På årsmøtet 21-05-2025 ble det foreslått å etablere en platting for søppelbeholderne foran Revesporet 6.

Bakgrunnen var at R.sp. 6 nå er den eneste blokka i sameiet som ikke har fått etablert en egen platting for avfallsbeholderne. De står midlertidig på asfalten rett utenfor inngangen til 6A.

Et forslag, som var noe endret i forhold til det innsendte, ble vedtatt:

"Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi".

•Jeg er enig i at styret innhenter tilbud på det innsendte forslaget og evt andre forslag.

•Jeg er også enig i at styret bestemmer når sameiet har økonomi til å gjennomføre tiltaket.

•Jeg er imidlertid uenig i at beboerne i Rsp 6 ikke skal være med å bestemme plasseringen av denne plattingen.

Jeg foreslår at dette vedtaket fra 21-05-25 omgjøres slik at beboerne i blokka skal inkluderes når plassering bestemmes, og foreslår en endring av dette vedtaket, som beskrevet nedenfor.

**Styrets innstilling**
Styret legger til grunn at plassering av søppelbeholdere er en felles sak for sameiet, hvor hensyn som tilgjengelighet, drift, estetikk, praktisk bruk og økonomi må sees i sammenheng.  Styret mener det er styrets ansvar å ivareta disse hensynene på vegne av fellesskapet, og at vedtaket fra forrige årsmøte gir tilstrekkelig fleksibilitet til å håndtere spørsmål knyttet til plassering på en helhetlig og forsvarlig måte..

Styret legger til grunn at tilsvarende løsninger i sameiet tidligere er etablert uten egen beslutningsprosess blant beboere i den enkelte blokk, og styret mener det er viktig å videreføre denne praksisen. Styret anbefaler derfor at forslaget om endring ikke tas til følge.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Vedtak fra 21-05-25 endres på følgende måte:

Styret innhenter tilbud på platting for søppelbeholderne og bestemmer når det er gjennomførbart i forhold til sameiets økonomi. Plassering av plattingen bestemmes i samarbeid med beboerne i Rsp 6.

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **20**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 13. Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Bakgrunn for forslaget:

Dette forslaget ble opprinnelig vedtatt på årsmøtet i 2024, og det ble nedsatt en gruppe som skulle jobbe med vedtaket. Jeg antar at arbeidsgruppa har levert sin rapport til styret.

Imidlertid er etter det jeg vet ikke alle punkter i vedtaket fra 2024 svart ut. Følgende punkter er imidlertid interessante:

•Det ble sist gjennomført tilsyn av tilfluktsrommene 18.mai 1987, og utbedring purret siste gang 23.august 1990.

•I 1993 mottok sameiet et brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus hvor det står:

«I henhold til brev fra Asker og Bærum sivilforsvar datert 22.10.1992, kan tidligere gitte pålegg om utbedring av det eksisterende tilfluktsrommet stilles i bero inntil videre».

Dette betyr etter min mening at:

•sameiet fremdeles er pålagt å beholde tilfluktsrommet, men at det i 1993 ikke ble krevd at vi måtte sette det i stand umiddelbart på daværende tidspunkt. Det ble utsatt.

•sameiet har ikke tidligere søkt om nedlegging av tilfluktsrommet. Det er lite sannsynlig at Sivilforsvaret i dagens situasjon, hvor man vurderer å innføre krav til tilfluktsrom igjen, vil gi godkjenning til å legge ned det tilfluktsrommet vi har. Vi har fortsatt et vedlikeholdsansvar.

•kravet om at tilfluktsrommet skal kunne settes i stand på 72 timers varsel gjelder fremdeles for oss. Dette varselet kan sameiet motta selvom utbedring av mangel på vedlikehold, som ble påpekt i 1987, senere ble utsatt av sivilforsvaret.

I lys av dagens fokus på beredskap i samfunnet, mener jeg det er viktig at vi nå går videre i arbeidet med bomberommene våre.

Det er tvilsomt om sameiet pr i dag har kunnskap om hvilken jobb som faktisk må gjøres i løpet av de 72 timene vi har til rådighet for at det skal bli mulig å bruke tilfluktsrommet som tilfluktsrom igjen. Det utstyret som var lagret der da bygget var nytt er kastet for mange år siden, og ventiler, etc. i bygnings-strukturen er i dårlig

forfatning. Alle bomberomsdørene er hektet av hengslene og man må ha spesialutstyr for å få dem på plass igjen.

Sameiet bør nå, 39 år etter siste tilsyn, hvor vi ble informert om 5 «prekære» punkter, skaffe oss kunnskap om dagens status på tilfluktsrommene. Dersom vi fremdeles har malen for å gjøre en egenkontroll, kan vi bruke den til å kartlegge følgende:

•Hva mener vi er dagens status for bomberommet på de punktene sivilforsvarets tilsyn pekte på i 1987?

•Hvilket arbeid må utføres iløpet av 72 timer dersom sivilforsvaret varsler om det?

•Hvem skal lede arbeidet? Hvem i sameiet kan utføre noe av det?

•Dersom dette arbeidet estimeres til å ta mer enn 72 timer, må styret ta stilling til om noe må utføres før vi mottar et evt varsel fra sivilforsvaret.

•Hvilke firmaer må evt. engasjeres? Må vi ha avtaler på forhånd med disse? (Eks.: Hekte på plass bomberomsdører, Fjerne asfalt der den hindrer lukking av bomberomsdørene, etc.)

•Hvor lang tid vil arbeidet ta?

•Hva det vil koste?

•Det er ikke lov til å ta med seg kjæledyr inn i tilfluktsrommene i Norge. Bør vi finne løsninger på det?

Det er mer fokus på beredskap i år enn i fjor og mye mer fokus på dette nå enn i 1993. Dette kartleggingsarbeidet kan gi nyttig kunnskap for sameiet uansett hvor liten eller stor risikoen er for at det blir behov for å bruke tilfluktsrommet. Dersom vi en gang må sette istand tilfluktsrommene vil arbeidet med punktene over gi oss en "flying start".

Derfor foreslår jeg at det utarbeides en rapport om dette som når den er ferdig, skal behandles i styret. Dette blir en viktig del av sameiets beredskapsplan.

**Styrets innstilling**
Styret har behandlet forslag om etablering av en ny arbeidsgruppe med mandat til å utrede og forberede eventuell istandsetting og tilbakeføring av sameiets tilfluktsrom. Arbeidsgruppen som i 2024 fikk mandat til å utrede saken, tok kontakt med Sivilforsvaret og fikk bekreftet at det tidligere vedtaket om å sette pålegget om utbedring av tilfluktsrommet i bero fortsatt er gjeldende.

Det finnes per i dag ikke generelle offentlige støtteordninger for istandsetting eller oppgradering av private tilfluktsrom i borettslag eller sameier.

Grunnet stor usikkerhet om hvilke krav som vil kunne bli stilt i forbindelse med å etablere og oppgradere private tilfluktsrom, anbefaler **ikke** styret at det etableres en ny arbeidsgruppe til å se på dette igjen.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **11**
Antall stemmer mot saken: **19**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Det etableres en arbeidsgruppe, fortrinnsvis den gruppen som har utført første del av arbeidet, som har følgende mandat:
> • Gruppen skal fortsette det arbeidet eksisterende arbeidsgruppe har utført, og på bakgrunn av kravene til tilfluktsrom fra 1948 og Sivilforsvarets tilsynsrapport, utarbeide en liste over konkrete arbeidsoppgaver som må gjennomføres på de 72 timene man har til rådighet.
> • Arbeidsgruppen / styret må vurdere om vi skal invitere Sivilforsvaret til nytt tilsyn.
> • Rapporten skal inneholde en liste over oppgavene, med en vurdering av hva sameiet kan utføre selv, og hva man trenger ekstern hjelp til.
> • Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 31-12-2026. En oversikt over dette arbeidet vil være nyttig og nødvendig dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse to tilfluktsrommene til funksjonelle tilfluktsrom.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Grunnet manglende informasjon fra DSB om krav til bomberom utsettes denne saken inntil videre.

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **23**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 14. Valg av tillitsvalgte

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sittende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hver blokk.
(2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**Innstilling**
**Valgkomitéens innstilling:**

**Valgkomiteens innstilling er at de to som er på valg, styremedlem Trine Vikhals og styreleder Tommy Kristiansen fortsetter i styret.**

**Se vedlegg**

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Tommy Kristiansen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Kristiansen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Trine Vikhals (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Vikhals

## 15. Valgkomité

10 valgkomité.

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.
d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

**Innstilling**
Kåre Sjølie har sittet i valgkomitéen i 3 år. Styret har funnet en ny kandidat som ønsker å sitte i valgkomitéen.

**Medlem i valgkomité (3 år)**

Følgende ble valgt:
Eva Margaretha Schei (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eva Margaretha Schei