



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 732 599  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Dao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 400 654	1 221 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 400 654</b>	<b>1 221 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 937	73 937
Annen driftskostnad		1 116 670	1 106 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 190 607</b>	<b>1 180 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>210 047</b>	<b>41 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 349	2 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 349</b>	<b>2 234</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 349</b>	<b>2 234</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 396	43 370
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 983
Andre fordringer		-1 740	49 279
Sum fordringer		-1 740	55 262
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 936	412 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 936	412 768
Sum omløpsmidler		727 196	468 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>727 196</b>	<b>468 030</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		592 055	377 659
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>592 055</b>	<b>377 659</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>592 055</b>	<b>377 659</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 516	81 730
Annen kortsiktig gjeld		40 625	8 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 141</b>	<b>90 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>135 141</b>	<b>90 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>727 196</b>	<b>468 030</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 364348

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 732 599  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Dao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 927 732 599  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 400 654	1 221 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 400 654</b>	<b>1 221 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 937	73 937
Annen driftskostnad		1 116 670	1 106 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 190 607</b>	<b>1 180 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>210 047</b>	<b>41 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 349	2 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 349</b>	<b>2 234</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 349</b>	<b>2 234</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 396	43 370
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>



Organisasjonsnr: 927 732 599  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 983
Andre fordringer		-1 740	49 279
Sum fordringer		-1 740	55 262
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 936	412 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 936	412 768
Sum omløpsmidler		727 196	468 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>727 196</b>	<b>468 030</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		592 055	377 659
Sum opptjent egenkapital		592 055	377 659



Sum egenkapital	592 055	377 659
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	94 516	81 730
Annen kortsiktig gjeld	40 625	8 641
Sum kortsiktig gjeld	135 141	90 371
Sum gjeld	135 141	90 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	727 196	468 030



Organisasjonsnr: 927 732 599  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2409

BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

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

### Dato for årsmøtet:

27. februar 2025 kl. 18:00, Hakadal Ungdomsskole, Sloraveien 7, 1488 Løvstad..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra beboere til årsmøtet om gjerde ved nordenden av bygg 10
8. Sak fra beboer til årsmøtet om tilgang til garasjeporten for barn og ungdom
9. Sak fra styret til årsmøtet angående regler i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9
10. Sak fra styret til årsmøtet angående regel i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring
11. Sak fra styret til årsmøtet om unødvendig bruk av garasjeportene
12. Sak fra styret til årsmøtet om avvikling av gavekortordningen og posten "Vedlikehold fellesareal" på de månedlige fellesutgiftene
13. Informasjon fra styret til årsmøtet om prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet neste år
14. Valg av styreverv

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3



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

Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 040.

Styrets innstilling  
Styret foreslår at godtgjørelsen til styret økes med 5% til kr 68 040.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 68 040



Sak 7

## Sak fra beboere til årsmøtet om gjerde ved nordenden av bygg 10

Forslag fremmet av:

Charlotte Borgedal (eier av Øvre Hellerudhaugen 32), John Stenberg (eier av Øvre Hellerudhaugen 32 og styremedlem) og eierne av Øvre Hellerudhaugen 30, Runa Adolfsen og Geir Adolfsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å unngå gjennomgang ved rekke 10, må noe gjøres.

Sette opp gjerde og skilt om at dette er en blindvei og forbudt med gjennomgangstrafikk.

Mange lufter sine hunder her og bare går igjennom hekken som ble plantet i høst.

Spent nå på om problemet med overvåkingskamera forflytter problemet hit til rekke 10.

Trapp i mellom rekke 9 og 10 bør også nå printeres!

Dette kan tas opp på årsmøte som en sak.

Hilsen Charlotte, Runa, Geir og John.

### Styrets innstilling

Folk på luftetur med hund, og andre beboere og gjester i området ved oss, kan per i dag gå gjennom sameiet vårt ved alle bygg uten å hindres av noe gjerde eller porter. Slik gjennomgang er det også ved byggene til naboene våre i boligsameiene Hellerudhaugen 1 og 2.

Det er ingen grunn til å tro at det er mer eller annerledes gjennomgangstrafikk ved bygg 10 enn ved de andre byggene hos oss.

Det er mulighet for gjennomgang åtte forskjellige steder i sameiet vårt:

- I nordenden av gaten ved bygg 7 er det en sti gjennom hekken, som gir tilgang til stien som går langs bakken mellom sameiet vårt og vår nærmeste nabo Hellerudhaugen 2.
- Mellom bygg 7 og 8, og i sørenden av bygg 8, er det trapper til sameiet vårt.
- I sørenden av bygg 8 og 9 er det sti i hagen for gjennomgang i sameiet vårt.
- Ved bygg 9 er det sti som snarvei til/fra bussholdeplassen og området øst for oss.
- På nedsiden av bygg 9 er det gangvei til hagen vår og trappen i sørenden av bygget.
- På nedsiden av bygg 9 har vi privat vei ned bakken til bygg 8 og 7 fra den kommunale veien Øvre Hellerudhaugen.
- Opp mellom bygg 9 og 10 har vi privat vei fra den kommunale veien Øvre Hellerudhaugen.
- I nordenden av gaten ved bygg 10 går folk gjennom ved hekken til tomten nord for oss og det er åpent i skråningen mot gang- og sykkelveien. Saken som er meldt til årsmøtet gjelder i utgangspunktet dette området hos oss.



Styret har nettopp fått informasjon fra utbygger Trysilhus om at det nå er uavklart hva som skal skje med tomten like nord for oss ved bygg 10. «... Det gjenstår noen avklaringer/grensejusteringer med Nittedal kommune, før gjenstående arealer skal hjemmeloverføres til Huseierforeningen...», ifølge Olav Jordanger hos Trysilhus.

Styret har ved befaring den 17. august 2022, sluttbefaring 17. november 2022, ved grenseoppmåling med kommunen og utbygger den 2. desember 2022 og ved flere senere anledninger i samtaler med Trysilhus, frem til oktober i fjor, fått muntlig informasjon om at de skal overlevere tomten like nord for oss ved bygg 10 til huseierforeningen Hellerudhaugen. Tomten skal være ferdig beplantet i et lite parkområde med benker. I den sammenheng mener alle i styret - utenom John Stenberg, som er en av eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet - at en sti/gangvei gjennom hekken, ved enden av den asfalterte veien i nordenden av bygg 10, vil sikre en naturlig og god adkomst til parkområdet for beboerne i bygg 10, bygg 9 og andre.

Styret kontakter nå Nittedal kommune i saken, pga de uavklarte forholdene vi nå er blitt gjort kjent med. Vi vil ha informasjon om hva som er uavklart og prosessen videre, samt kreve innsyn i all korrespondanse mellom kommunen og utbygger om tomten nord for bygg 10.

Tomten er per i dag definert som «Annen vegetasjonsgrunn – grøntareal». Dersom tomten kommer i huseierforeningens eie, vil det være opp til huseierforeningen å avgjøre hva tomten skal brukes til, innenfor hva som er tillatt etter regelverket. Dersom tomten kommer i kommunens eie, trenger vi å få vite hva den skal brukes til. Styret mener at slik tomten er per i dag, i uorden stand, ikke er slik tomten skal være når eierforholdet til tomten er avklart.

Til informasjon kommer Trysilhus til å opprette en huseierforening for Hellerudhaugen. Den vil bestå av vårt sameie, våre naboer i boligsameiene Hellerudhaugen 1 og 2 pluss alle de andre boligene i prosjektet Hellerudhaugen; til sammen 140 boenheter. Ifølge Trysilhus vil dette skje når området vårt er tilnærmet ferdig utbygget. Det som gjenstår av utbygging, er de åtte eneboligene på tomten like nedenfor bygg 7 og 8 hos oss. Ifølge Trysilhus vil byggestart avhenge av salget, men antagelig skje i 2025 eller 2026. Byggeperioden er beregnet til ca ett år. Eierforholdet til tomten nord for bygg 10 vil bli avklart i løpet av denne perioden.

Eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet ønsker seg et 55 meter langt sammenhengende gjerde i normal høyde, for å hindre all gjennomgangstrafikk ved bygg 10.

Gjerdet vil gå langs:

- Hele nordenden av tomten vår ved bygg 10 mot tomten nord for oss; fra gaten Øvre Hellerudhaugen og østover til enden av den asfalterte veien nord for bygg 10 mot gang- og sykkelveien.
- Videre går gjerdet sørover langs den asfalterte veien ved bygg 10 til gjerdet Trysilhus har satt opp som sikkerhet mot fall ved den bratte skråningen til gang- og sykkelveien.

Hvis årsmøtet sier ja til gjerde ved bygg 10, for å hindre ferdsel med hunder og annen gjennomgangstrafikk, gjelder dette argumentet i utgangspunkt like fullt for de syv andre stedene i sameiet vårt hvor gjennomgang er mulig, som vist innledningsvis.

Det betyr at beboere i bygg 7, 8 og 9 i utgangspunktet også kan be et årsmøte/styret om å få gjerder ved stier og porter ved trapper, gangvei etc ved sine bygg, for å stenge for all gjennomgangstrafikk lik bygg 10.



Gjerde og skilting ved bygg 10 vil koste sameiet godt over 50.000 kr (prisestimat fra Rosings Industrier AS).

Et nøkternt estimat for gjerder, porter og skilting i hele sameiet, for å hindre all gjennomgangstrafikk hos oss, er rundt 300.000 kr.

I denne sammenheng skal det sies at det kan være bestemmelser i reguleringsplan etc som hindrer port ved trapper og mellom offentlig vei og privat vei til sameiet, fordi det skal være åpent her for fri ferdsel etter regelverket. Dette har ikke styret undersøkt nærmere i saken.

Saken stiller seg annerledes for steder hvor det har kommet til såkalte «naturlige tråkk» i et område. Et naturlig tråkk er en passasje eller sti som er oppstått som følge av at mennesker har gått samme rute flere ganger over tid, fordi det oppleves som praktisk eller er den mest direkte veien fra ett punkt til et annet. Hos oss har vi fire slike tråkk:

- I nordenden av gaten ved bygg 7 er det en sti gjennom hekken.
- I sørenden av bygg 8 og 9 er det sti i hagen for gjennomgang i sameiet vårt.
- Ved bygg 9 er det sti som snarvei til/fra bussholdeplassen og området øst for oss.
- I nordenden av gaten ved bygg 10 kan man gå gjennom ved hekken til tomten nord for oss.

Dersom årsmøtet sier ja til gjerde ved bygg 10 kan årsmøtet/styret ikke nekte ønske om:

- gjerde i nordenden av bygg 7, for å hindre gjennomgangstrafikk ved hekken lik bygg 10.
- gjerde sørover ved enden av bodhuset ved bygg 8, og port ved stien til hagen vår.
- gjerde på nedsiden av bygg 9 og port ved gangveien til hagen vår.
- gjerde ved hele østsiden og deler av sørsiden av bygg 9, for å hindre gjennomgangstrafikk fra bussholdeplassen.

Et nøkternt estimat for disse tiltakene, pluss gjerde ved bygg 10, er 180.000 kr.

Denne saken må etter flertallet i styret sin mening sees i et større bilde enn kun sak om gjerde ved bygg 10. Spørsmålet til årsmøtet i denne saken er egentlig:

Skal vi tåle gjennomgangstrafikk hos oss eller skal vi stenge for så mye gjennomgangstrafikk som mulig i hele sameiet?

Å stenge deler av eller hele sameiet vårt for gjennomgangstrafikk er svært uheldig på generelt grunnlag. Dette er et helt unødvendig kostbart tiltak for beboerne å bruke penger på, etter flertallet i styret sin mening.

Utenom styremedlem John Stenberg, som er en av eierne som har meldt denne saken inn til årsmøtet, mener resten av styret at vi bør tåle gjennomgangstrafikken vi har i sameiet vårt på de naturlige tråkkene og de etablerte trappene og veiene. Vi ser derfor ingen rimelig grunner til at det trengs gjerde på fellesarealet vårt ved bygg 10 eller i sameiet ellers.

-----



Eierne som har meldt inn denne saken til årsmøtet skriver videre i saken at de er "... Spent nå på om problemet med overvåkingskamera forflytter problemet hit til rekke 10..."

At problemene med hærverk ved bygg 9 skal flytte seg til bygg 10, fordi det nå er overvåkingskamera ved bygg 9, finner styret usannsynlig.

Hærverkene ved bygg 9 har som kjent skjedd med ujevne mellomrom over drøye to og et halvt år, ofte utført av (beruset) ungdom i forbifarten på vei til eller fra fest via snarveien til bussholdeplassen.

Til tross for overvåkingskamera ved bygg 9 mener styret at det er usannsynlig at folk nå vil ta omveien via bygg 10 til den bratte ufremkommelige skråningen der til gang- og sykkelstien for videre ferdsel til/fra bussholdeplassen, når den enklere snarveien ved bygg 9 fortsatt er tilgjengelig.

-----

Styret er helt enig med eierne i denne saken om at trapp mellom bygg 9 og 10 opp til bussholdeplassen bør etableres så snart som mulig. Dette har styret allerede redegjort grundig for ifm saken om overvåkingskamera ved gaten til bygg 9 (se Vibbo-melding til alle beboerne den 21. november i fjor og informasjon til beboerne på Vibbo i infoskriv 11/2024 den 28. november). Her fikk beboerne følgende informasjon fra styret:

- Trapp mellom bygg 9 og 10 er både et kriminalitetsforebyggende tiltak mot hærverk og vil gi trygg ferdsel til/fra bussholdeplassen året rundt, i motsetning til stien ved bygg 9.
- Trapp vil være raskeste vei til bussholdeplassen for tilnærmet alle i området vårt.
- Styret har fått tilbakemelding fra et stort flertall av beboerne i sameiet om at trapp er ønskelig.
- Styret må jobbe med den lengre prosessen det er å få byggetillatelse til trapp fra kommunen og se på mulighetene for økonomisk støtte til gjennomføring av dette kostbare prosjektet.
- Styret må legge frem prosjektet for et fremtidig årsmøte, når byggetillatelse og finansiering er mer avklart.

#### Forslag til vedtak 1

Beboerne som har meldt inn saken til årsmøtet ønsker at årsmøtet sier ja til gjerde ved nordenden av bygg 10 for å hindre gjennomgangstrafikk.

#### Forslag til vedtak 2

Et flertall i styret ønsker at årsmøtet sier nei til gjerde ved nordenden av bygg 10, fordi styret mener at vi bør tåle gjennomgangstrafikken vi har i sameiet vårt og tiltaket blir unødvendig kostbart for beboerne.



Sak 8

## Sak fra beboer til årsmøtet om tilgang til garasjeporten for barn og ungdom

Forslag fremmet av:

Robin Magnussen, eier av Nedre Hellerudhaugen 148

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøte for sameiet hellerudhaugen 3.

Forslag:

Barn/tenåringer som sykler til og fra skolen kan få tilgang til å ringe porten på garasjen ved behov.

Grunnlag:

Sykler står plassert tørt og trygt nederst i trappehus. Ved tilgang til porten ved behov kan vi unngå at det forsvinner flere nøkler som passer til alle dørene i sameiet. Barn i vår bolig har så langt etter en sommersesong med sykkel mistet 3 nøkler til/fra skolen pga de må ha det medbragt for å bruke døren med sykkel. Disse nøklene passer til garasjer, boder, fellerboder osv som nå er på avveie.

Barn dunker sykler borti dører og påfører merker og evt andre skader på dørene og sykler pga de lukker seg før de har rukket å gå i gjennom med sykkel. Ikke alle klarer å bære sykkel opp steintrappene, så da må de sykle opp og rundt hele øvre hellerudhaugen for å få med sykkelen opp uten tilgang til garasjen.

I vårt tilfelle er dette kun nødvendig de dagene før og etter sommerferie da det er skole. De sykler ikke hver dag grunnet været og hva som er planlagt på skolen. Og barn er kun hos oss 50% av tiden.

Så fra ca april/mai til september/oktober er det kun ca 2 mnd før og etter skoleferie dette er nødvendig kun 50% av tiden.

På vei til skolen på morgen kan de bruke døren ut uten nøkkel fra innsiden. Så totalt i løpet av sommerhalvåret blir det ca behov for å bruke porten omtrent 35-40 ganger om barnet er på skolen med hver dag. Dette er i vårt tilfelle.

Jeg mener uansett at barn/tenåringer som bor her 100% også burde ha tilgang til å bruke porten ved behov. Man kan oppfordre til at de kun skal brukes når det er nødvendig eller ved nødstilfeller. Men slik jeg ser det, ser jeg ingen god grunn til hvorfor dem ikke skal få lov til å få tilgang via sin mobil.

Må man ha bil i garasjen og førerkort for å få tilgang til garasjen? Har alle som bor i sameiet vårt dette? Hvis dette er grunnlaget burde isåfall voksne som ikke har bil i garasjen eller førerkort heller ikke ha tilgang om man setter det på spissen. Noe jeg mener er litt ekstremt. Litt tillit må vi ha til hverandre, så får vi heller ta innstramninger om det skulle utviklet seg til et problem, fremfor å ta sorgene på forskudd.

Håper på et godt samarbeid.

Innsender: Robin Magnussen, NH148

### Styrets innstilling

Sameiet har et tilgangssystem til garasjeportene i bygg 8 og 9. Styret har ansvaret for å gi beboere og andre med begrunnet behov for det tilgang til åpning av garasjeportene i sameiet.



Alle voksne beboere i sameiet vårt har tilgang til garasjeportene; uavhengig av førerkort, bil eller andre fremkomstmidler i eget eie. Voksne beboerne skal kunne åpne garasjeportene for kjøretøy som skal parkeres på parkeringsplass i garasjene; egne kjøretøy og/eller gjesters.

Eier som har meldt inn saken skriver at: "... Barn dunker sykler borti dører og påfører merker og evt andre skader på dørene og sykler pga de lukker seg før de har rukket å gå i gjennom med sykkel..."

Dørene det gjelder i denne saken står åpne i ca et halvt minutt før lukking i sommerhalvåret, for å gi god tid til å gå gjennom med sykkel. Vinterstid er disse dørene justert til kortere åpningstid, for å unngå unødvendige strømutfgifter til oppvarming av garasjene og redusere faren for at skadedyr etc trekker inn i varmen.

Sak fra styret til årsmøtet, om unødvendig bruk av garasjeportene, viser at vi årlig har merutgifter på totalt 16.000 – 20.000 kr til garasjeportene pga gående som bruker portene. Dersom vi ønsker at barn og tenåringer skal bruke garasjeportene til gjennomgang med sykkel og annet, som eier i saken ønsker, vil det medføre økte kostnader.

At man ikke kommer seg trygt gjennom døren ved garasjeporten med sykkel, er svært uheldig. Sånn sett vil det være lettere å åpne garasjeporten for å få sykkel trygt inn og ut av garasjerommet. Men problemet med skade på dør og sykler har barna dessverre fremdeles, fordi trygg innendørs sykkelparkering er i heisrommet. Det er en tilsvarende dør til heisrommet fra garasjerommet, som døren ved garasjeporten.

Det er svært uheldig at sykler og dør til heisrommet tar skade ved passering, slik som eier beskriver i saken. For å unngå mer skade på sykler og dører i garasjen ber styret eier å vurdere om syklene til barna står tryggest plassert i sportsboden tilhørende leiligheten ved bygg 8. Syklene kan også stå ute i sykkelstativ mellom bygg 7 og 8, eller i sykkelstativ ved heishuset til bygg 9 i Øvre Hellerudhaugen, hvor de fleste barna i sameiet vårt har syklene sine stående gjennom sommerhalvåret.

Problemet med at barn mister nøkler kan løses ved at man har nøkkelboks med nøkkel ved leiligheten, som barna kan bruke til å komme seg inn i leiligheten og garasjen ved behov.

Et enstemmig styre mener at de som velger å la sykkelen sin stå i heisrommet, må være i stand til å bruke døren til heisrommet og døren ved garasjeporten til gjennomgang med sykkel uten å gjøre skade. Ingen syklist trenger å bruke garasjeport. Barn/tenåringer, som sykler til og fra skolen, trenger derfor ingen tilgang til å ringe garasjeportportene.



## Forslag til vedtak 1

Beboer ønsker at årsmøtet sier ja til at barn/tenåringer som bor i sameiet skal ha tilgang til å bruke garasjeportene.

## Forslag til vedtak 2

Styret ønsker at årsmøtet sier nei til at barn/tenåringer som bor i sameiet skal ha tilgang til å bruke garasjeportene.

## Sak 9

### Sak fra styret til årsmøtet angående regler i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår til årsmøtet ny § 28. i sameiets vedtekter (gammel § 28. blir ny § 29. i sameiets vedtekter):

#### § 28. OVERVÅKNINGSKAMERA

(1) Det er satt opp et overvåkningskamera på sameiets eiendom. Kameraet er montert utvendig på heishusveggen til bygg 9, nær trappen til leiligheten med adresse Øvre Hellerudhaugen 52. Kameraet er satt opp pga gjentatte tilfeller av hærverk i gaten og på fasaden til bygg 9 i perioden våren 2022 – høsten 2024. Hærverk er blitt politianmeldte uten oppklaring av sakene.

(2) Kameraet skal ikke vise noe bilde fra private områder. Det er kun tillatt med bilde av fellesareal i gaten og fasaden ved bygg 9, hvor dokumentert hærverk tidligere har skjedd.

(3) Tydelig skilt om kameraovervåkning skal være satt opp ved alle tilkomstveier til området som er kameraovervåket, med kontaktinformasjon til ansvarlig sikkerhetsfirma.

(4) Det er kun i situasjoner der dokumentert hærverk eller andre ulovligheter har skjedd i gaten eller på fasaden ved bygg 9 at styret har tillatelse til å se på bilder fra overvåkningskameraet, i det tidsrommet som måtte være aktuelt. Som dokumentasjon kreves bilder av hærverket, vitneobservasjoner eller annet som kan dokumentere hærverk eller annen ulovlig hendelse. Hendelsen skal politianmeldes av styret.

(5) Etter (4) er det kun styreleder og ett styremedlem valgt av styret som sammen kan se bilder fra overvåkningskameraet for det aktuelle tidsrommet. Billedokumentasjon fra overvåkningskameraet kan gis til politiet i forbindelse med politianmeldelsen.

(6) Opptakene skal behandles i henhold til gjeldende personvernlovgivning, som GDPR.

(7) Overvåkingen skal være kontinuerlig, men opptakene skal kun lagres i 30 dager før de slettes.

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny § 28. i sameiets vedtekter om kameraovervåkning ved bygg 9.



Sak 10

## Sak fra styret til årsmøtet angående regel i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår til årsmøtet ny § 23. (3) i sameiets vedtekter:

(3) Skjer det skade i boligseksjon, og sameiets forsikring brukes, må eier av seksjonen betale hele eller deler av egenandelen, hvis eier eller beboer i seksjonen helt eller delvis kan klandres for skaden, eller ikke har gjort nok for å redusere skadeomfanget. Avgjørelse i saken tas av sameiets styre, på bakgrunn av informasjon i skadesaken fra forsikringsselskapet og relevante profesjonelle parter. Eier av seksjonen skal varsles snarest mulig om styrets avgjørelse for mulighet til kontradiksjon.

Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny § 23. (3) i sameiets vedtekter om betaling av egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Sak 11

## Sak fra styret til årsmøtet om unødvendig bruk av garasjeportene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har blant annet ansvar for at sameiet drives økonomisk forsvarlig. I den sammenheng har styret avdekket at sameiet dessverre bruker det vi mener er unødvendig mye penger på garasjeportene til bygg 8 og 9. Det dreier seg antageligvis om unødvendige merkostnader på totalt 16.000 – 20.000 kr i året for de to garasjeportene.

Ved service av garasjeportene fra firmaet Windsor er det blitt avdekket uvanlig stor slitasje på portene for et sameie av vår størrelse. Vi må straks bytte slidedeler og komponenter til portene som normalt sett burde holdt en god del lenger. Et estimat fra Windsor tyder på at vi bruker garasjeportene rundt 20 prosent mer enn normalbruk for garasjer av vår størrelse.

Forklaringen er nok at beboere i sameiet vårt dessverre bruker garasjeport når de går inn og ut av garasjene, istedenfor å bruke døren ved porten. I tillegg skjer det rett som det er at beboere og gjester går for nær sensor ved garasjeportene inne i garasjene på vei til døren ved porten, slik at porten åpnes utilsiktet. Slik bruk av garasjeportene har styret selv observert og fått en rekke tilbakemeldinger om fra beboere. Informasjon om dette ble da også gitt beboerne i infoskriv 2/2024 den 9. februar i fjor.



Det siste med sensor kan vi gjøre noe konkret med, ved å justere sensor bedre/bytte sensor, slik at utilsiktet åpning av garasjeportene unngås mest mulig. Bevisst bruk av porten til gangtrafikk er det kanskje vanskeligere å få bukt med, annet enn å informere om merkostnadene ved slik bruk, og henstille alle beboere og gjester om vennligst å bruke døren ved porten.

Estimat fra Windsor viser at med garasjer på vår størrelse brukes garasjeportene totalt ca førti tusen ganger årlig til innkjøring og utkjøring. Dette gir normalslitasje på deler og komponenter til garasjeportene, som jevnlig må byttes.

Blant annet basert på den unormale slitasjen Windsor ser på garasjeportene våre, tyder ting på at vi årlig bruker garasjeportene et sted mellom syv og ni tusen ganger ekstra til helt unødvendig gangtrafikk inn og ut av garasjene våre i bygg 8 og 9. Det er grunn til å tro at hver garasjeport daglig åpnes ca 10-12 ganger med telefon for gangtrafikk inn i garasjen og ved passering sensor på vei ut.

Som nevnt innledningsvis; Denne gangtrafikken koster oss antagelig totalt 16.000 - 20.000 kr årlig i helt unødvendige ekstraavgifter til vedlikehold av garasjeportene og strømavgifter til oppvarming av de to garasjene våre gjennom vintersesongen, ifølge estimat fra Windsor og elektriker i samarbeid med styret.

Styret har for øvrig undersøkt mulighetene for å installere kostnadseffektive varmepumper i garasjene. Ulike utfordringer ifølge leverandører - som installasjon i vår type garasje, luftgjennomstrømning, temperatur og varierende luftfuktighet i garasjene og vedlikeholdskostnader til varmepumpene - gjør dette ulønnsomt for vår del.

Styret mener at det er helt unødvendig at garasjeportene brukes til annet enn innkjøring og utkjøring av kjøretøy, da vi har dører ved portene til gangtrafikk. Styret ønsker årsmøtet sin vurdering av dette:

**Er det ok etter årsmøtet sin mening at garasjeportene brukes av gående som måtte ønske det i sameiet vårt, til den ekstrakostnaden det gir oss? Dersom nei, ser årsmøtet noen hensiktsmessige tiltak for å stanse gangtrafikken gjennom garasjeportene?**

Styret foreslår til årsmøtet at følgende tas inn i husordensreglene, som nest siste setning under punkt 10.

**GARASJEANLEGG OG PARKERING:**

**Garasjeport brukes til inn- og utkjøring av kjøretøy, ikke av gående og syklist.**

**Forslag til vedtak**

Styret ønsker at årsmøtet vedtar ny regel i husordensreglene under punkt 10. **GARASJEANLEGG OG PARKERING** om at garasjeport brukes til inn- og utkjøring av kjøretøy, ikke av gående og syklist.



Sak 12

## Sak fra styret til årsmøtet om avvikling av gavekortordningen og posten "Vedlikehold fellesareal" på de månedlige fellesutgiftene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi har som beboere i sameiet et felles ansvar for stell og vedlikehold av fellesarealene våre. Styret og årsmøtet i fjor mener at dette ansvaret kommer til uttrykk på to måter:

- ved egeninnsats i stell og vedlikehold eller
- at arbeidet settes bort mot betaling.

Målet med gavekortordningen, som årsmøtet vedtok i fjor, var å være et positivt tiltak ovenfor beboerne. Målet var at vi selv gjør alt nødvendig stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret. Innsatsen til den enkelte beboer ble belønnet med gavekort.

Basert på erfaringene fra i fjor trengs det rundt 500 timer med innsats, skal fellesarealene våre være velstelt gjennom sommerhalvåret. Tallene fra i fjor viser at beboere fra to tredjedeler av leilighetene aktivt bidro i stellet av fellesarealene våre. Disse fikk gavekort (beboere i 24 av 36 leiligheter).

Styret fikk informasjon fra forretningsfører OBOS den 6. februar i år om at det dessverre er kommet nye regler ift ytelser til beboere fra boligselskap. Disse er gjeldende for gavekortordningen vår i fjor. For vår del betyr de nye reglene at beboere som har mottatt gavekort som beløper seg til 2.000 kr eller mer, får skattetrekk som inntekt. Det kommer også mva-trekk for sameiet på gavekortordningen.

Styret foreslår derfor til årsmøtet at gavekortordningen avvikles og betalingen via fellesutgiftene på 200 kr/mnd til gavekortordningen avsluttes (posten «Vedlikehold fellesareal»).

Styret håper at dugnadsånden i sameiet gjør at vi ikke trenger å sette bort noe arbeid mot betaling, når det gjelder stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret. Styret må i samarbeid med grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen) vurdere behovet for dette, dersom vi ikke selv lykkes med å gjøre det nødvendige arbeidet på fellesarealene våre. Å måtte sette bort arbeid mot betaling, kan bety økning i fellesutgiftene. Håpet er at vi med god dugnadsånd blant beboerne i sameiet unngår dette.

### Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet vedtar at gavekortordningen avvikles og betalingen via fellesutgiftene på 200 kr/mnd til gavekortordningen avsluttes (posten «Vedlikehold fellesareal»).



Sak 13

## Informasjon fra styret til årsmøtet om prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet neste år

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er det nærmeste styret kan se nødvendig maling av alle fasadene i sameiet neste år. Her er informasjon til årsmøtet om prosjektet så langt:

Styret gjorde vedtak om at prosjektet med maling av alle fasadene i sameiet skal gjennomføres i juni/juli neste år (sak nummer 3 på styremøtet den 7. oktober 2024). Da er vi også akkurat innenfor fem års reklamasjonsrett, dersom det skulle bli oppdaget noe ved fasadene som er reklamasjonsberettiget.

Styret er nå i prosess med å hente inn tilbud fra en rekke malerfirma. Så langt har fire malerfirma vært på befaring hos oss. Dette vil være et arbeide det nye styret, som velges på årsmøtet, fortsetter med.

Følgende kriterier ser styret som viktige i valg av malerfirma:

- **Erfaring, historikk og omdømme:** Har malerfirmaet solid erfaring i bransjen og godt omdømme? Her vil styret blant annet lese anmeldelser og spørre om referanser fra tidligere prosjekter.
- **Sertifiseringer og forsikringer:** Har malerfirmaet nødvendige sertifiseringer og forsikringer? Dette gir trygghet for at arbeidet blir utført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.
- **Tilbud og pris:** Styret innhenter tilbud fra en rekke malerfirma for å sammenligne priser. Styret vil være oppmerksomme på hva som er inkludert i prisen, og ikke velge firma basert på laveste pris alene. Kvalitet kan som kjent ofte være mer kostnadseffektivt på sikt.
- **Materialer og produkter:** Styret vil ha fokus på hvilke typer maling og materialer firmaet bruker. Kvalitetsprodukt og materialer kan være mer holdbare og krever mindre vedlikehold over tid.
- **Tidsplan og tilgjengelighet:** Styret vil se på tidsplanen for prosjektet og firmaets tilgjengelighet. Tidsrammen for prosjektet må passe sameiets behov, og firmaet må kunne gi garantier for at arbeidet fullføres innen avtalt tid.
- **Kontrakt og garantier:** Styret vil sørge for at alt skjer skriftlig i kontrakt; inkludert detaljer om arbeidets omfang, pris, tidsramme, og garantier for utført arbeid.
- **Kommunikasjon og service:** Det vil være viktig for styret at firmaet er lett å kommunisere med, og gir god kundeservice. Dette kan være viktig for å håndtere eventuelle problemer som oppstår under prosjektets gang og i etterkant.

Kostnadene til vedlikeholdsprosjektet fordeles mellom de 36 leilighetene i sameiet etter eierbrøk (se siste side i vedtektene til sameiet for eierbrøkene til leilighetene).



Det er vanskelig å estimere kostnadene på prosjektet her og nå. Styret vil forhåpentligvis kunne si noe mer om pris på prosjektet til årsmøtet den 27. februar, da vi håper å ha mottatt pristilbud fra malerfirma innen den tid.

Som nevnt tidligere, i årsberetningen fra styret til årsmøtet i fjor, sparer sameiet midler til neste års prosjekt. Hvor stor andel av prosjektet som kan betales fra oppsparte midler, kommer styret nærmere tilbake til når vi har pristilbud på prosjektet.

Resten av prosjektet må lånefinansieres. Dette bør etter styret sin mening gjøres på en slik måte at den enkelte eier kan velge mellom å:

- nedbetale sin andel av denne gjelden via de månedlige fellesutgiftene, med fornuftig løpetid på lånet etter hva styret forhandler seg til med banken.
- betale ut sin andel av denne gjelden helt eller delvis i forkant av sameiets låneopptagelse (f.eks. gjennom egne oppsparte midler eller ved å øke sitt eget boliglån).

Informasjon om lånefinansiering av prosjektet vil det være naturlig at styret legger frem for årsmøtet neste år, før lån opptas.

Styret mener at det er viktig at beboerne fortløpende holdes oppdatert med all relevant informasjon om prosjektet. Dette gjelder blant annet informasjon om:

- hvilke malerfirma styret har hentet inn tilbud fra
- innholdet i tilbudene
- styrets vurderinger i valg av malerfirma før avtaleinngåelse
- styret sin avtaleinngåelse med malerfirma
- forberedelsene til og gjennomføring av prosjektet neste år

#### Forslag til vedtak

Styret informerer årsmøtet angående prosjektet neste år med maling av alle fasadene i sameiet.

Sak 14

### Valg av styreverv

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johnny Berg



**Valg av 1 styremedlem 1 - Velges for 2 år**

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 -:

- Tone Lise Brattbakk

**Valg av 1 styremedlem 2 - Velges for 2 år**

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 -:

- Espen Steinkjer

**Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet



## Styrets årsrapport

Styret har i sin tjenesteperiode, fra årsmøtet den 28. februar 2024 til årsmøtet 27. februar 2025, hatt syv styremøter. Styret opplever at vi har et godt og nyttig samarbeid med forretningsfører OBOS i driften av sameiet vårt.

Årsmøtet vedtok i fjor opprettelsen av grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen). Komiteen fikk blant annet ansvaret med å fordele alle oppgavene med stell og vedlikehold av fellesarealene våre gjennom sommerhalvåret (gressklipping, beskjæring av busker etc). Arbeidsoppgavene fordeles ved at:

- GDS-komiteen gir beboerne informasjon om når stell og vedlikehold trengs å gjøres, som nyhetssak på Vibbo.
- Beboerne melder sin interesse for oppgavene, og får tildelt oppgave av komiteen.
- Tidsbruk på oppgave førte beboerne på gavekortskjemaet for sin husstand, som ble levert styret for gavekort. Gavekortordningen bør etter styrets mening dessverre avvikles pga nye regler om beskatning. Dette er sak styret melder inn til årsmøtet.

For at GDS-komiteen skulle kunne gjøre arbeidet sitt etter vedtaket fra årsmøtet i fjor - om en helhetlig plan for stell og vedlikehold av alle fellesarealene våre - måtte styret i samarbeid med komiteen gjøre endring i komiteens sammensetning 19. juni. De fire medlemmene av komiteen, som ble valgt på årsmøtet, gikk ut av komiteen. Komiteen består nå av to medlemmer fra styret. Informasjon ble gitt beboerne i infoskriv 7/2024 den 27. juni og på Vibbo under temaet «Grønt-, dugnad- og sosialkomiteen (GDS-komiteen)».

Tilbakemeldingene styret har fått på gavekortordningen og GDS-komiteens arbeid, med fordeling av alle arbeidsoppgavene på fellesarealene, har i all hovedsak vært svært gode.

Vi hadde to dugnader i hele sameiet i fjor, vår og høst, med veldig bra deltakelse fra beboerne. Det ble ellers gjort mye bra arbeid av mange beboere gjennom sommerhalvåret med stell og vedlikehold av fellesarealene våre.

Styret har fått kritikk fra enkelte beboere om at vi er for nøye i arbeidet vårt, at det gis for mye informasjon og at det brukes for lite sunn fornuft. Styret er etter beste evne nøye med å følge alt det vi er pålagt å følge i arbeidet vårt for sameiet. I den sammenheng er det en hel del som styret skal ta avgjørelser på. Det er samtidig en god del styret ikke har lov å ta avgjørelse på, men skal overlate til årsmøtet eller beboerne selv å bestemme. Styret må i sitt arbeide for sameiet blant annet forholde seg til:

- vedtak gjort av beboerne på årsmøtet
- sameiets økonomiske rammer i budsjett
- sameiets vedtekter
- eierseksjonsloven
- HMS-krav
- krav i FDV-dokumentasjon



Når det gjelder HMS, har styret ansvaret for 31 ulike HMS-oppgaver i sameiet vårt, med ulike intervall for gjennomføring i løpet av kalenderåret. HMS-ansvaret er for øvrig 1 av 21 ansvarsområder styremedlemmene har fordelt seg imellom i driften av sameiet. Mer informasjon om styret sitt arbeid finner man på Vibbo under temaet «Styret i sameiet».

At vi er uenige om ting og tang i driften av sameiet vårt er naturlig, både i styret og blant beboerne. Det må nødvendigvis bli slik at et flertall bestemmer i de ulike sakene på styremøter og på årsmøtet.

Noe av kritikken styret får, kommer heldigvis direkte til oss. Da har vi muligheten til å forklare hvorfor vi velger å gjøre/må gjøre som vi gjør i ulike sammenhenger. Styret kan samtidig be dem som ønsker andre løsninger komme med gode forslag.

Noe kritikk kommer dessverre aldri til styret, men forblir sladder og "prat på bygden" som vi får høre om på ulikt vis. Slik kritikk, dessverre ofte usannheter, er det vanskeligere å komme i møte, men slik er det jo ofte med den beryktede bygdepraten...

Som beboer har man flere muligheter til å ta ansvar og engasjere seg for å påvirke hvordan vi skal drive sameiet vårt:

- Stille til valg til styreverv.
- Kontakte styret om ting man lurer på eller er misfornøyd med. Kom med forslag om forbedringer, nye tiltak, ros, ris og hva det måtte være til styret.
- Ethvert vedtak gjort av styret kan overprøves av årsmøtet. Meld derfor sak til det ordinære årsmøtet eller om ønskelig ta initiativ til et ekstraordinært årsmøte etter reglene i sameiets vedtekter.

Styret opplever at beboerne i sameiet vårt har ulikt behov og interesse for informasjon. Beboerne har på tidligere årsmøte bestemt i vedtektene at styret er forpliktet til å informere beboerne jevnlig om det som måtte angå sameiet. Vi har derfor ca månedlig sendt infoskriv til beboerne som nyhetssak på Vibbo. Styret velger heller å informere for mye enn for lite til beboerne, om det vi mener er relevant for sameiet.

Vi oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo i kontakten med styret og for å finne informasjon om sameiet vårt. Under ikonet «Temaer» finner man 39 ulike tema om sameiet med nyttig informasjon.

Styret har siden april 2022, da sameiet vårt ble opprettet med eget styre, sendt 91 reklamasjonssaker til utbygger Trysilhus hva gjelder små og større feil og mangler på bygningsmassen og fellesarealene våre. For øyeblikket er det 8 reklamasjonssaker som venter å bli utbedret.

Vi har fem års reklamasjonsrett for sameiets felles eiendom. Eierne har likeså for sine leiligheter. Styret har etter beste evne vært nøye med å bruke denne reklamasjonsretten. Vi oppfordrer eierne til å gjøre det samme for sine leiligheter.



Ser man ting som ikke er som det skal være på vår felles eiendom, vennligst informer styret snarest mulig. Styret får ikke med seg alt, og er helt avhengig av at vi sammen som beboere i sameiet får avdekket det vi kan av feil og mangler.

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er det nærmeste styret kan se nødvendig maling av alle fasadene i sameiet neste år. Nærmere informasjon om dette prosjektet redegjør styret for i egen informasjonssak til årsmøtet.

Styret vil til slutt her i sin årsberetning takke for seg. Vi takker beboerne for gode innspill og tilbakemeldinger på ting vi har måtte ta tak i her i sameiet vårt.

Med vennlig hilsen styret i Hellerudhaugen 3:

Styremedlem Tone Lise Brattbakk

Styremedlem Frøydis Kleiven

Styremedlem Aleksander Parken Rødsand

Styremedlem John Stenberg

Styreleder Johnny Berg



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overgang til ny leverandør av tv/ bredbånd.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 593 795.



### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: M16YQ-5TAME-BIASK-U48UK-UJVA3-KK8KG



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-14 12:14:33 UTC



Penneo DokumentID: MV6YQ-5TAME-BM5K-UA8UK-JVA3-KK8Y6

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

24 av 33

Årsregnskap 2024.pdf



## BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3 ORG.NR. 927 732 599, KUNDENR. 2409

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 399 812	1 176 977	1 363 000	1 556 000
Andre inntekter	3	842	44 336	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 400 654</b>	<b>1 221 313</b>	<b>1 363 000</b>	<b>1 556 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 137	-9 137	-9 137	-9 000
Styrehonorar	5	-64 800	-64 800	-64 800	-68 040
Revisjonshonorar	6	-6 412	-7 631	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-71 865	-68 250	-75 500	-79 000
Konsulenthonorar	7	-9 156	-11 014	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-274 729	-267 851	-302 500	-312 100
Forsikringer		-112 207	-135 345	-112 207	-136 096
Kommunale avgifter	9	-4 784	-8 183	-10 000	-6 000
Energi/fyring	10	-216 520	-206 270	-250 000	-232 540
TV-anlegg/bredbånd		-148 443	-179 393	-210 000	-194 400
Andre driftskostnader	11	-272 554	-222 303	-192 700	-287 090
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 190 607</b>	<b>-1 180 177</b>	<b>-1 259 844</b>	<b>-1 357 266</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>210 047</b>	<b>41 136</b>	<b>103 156</b>	<b>198 734</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 349	2 234	500	15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 349</b>	<b>2 234</b>	<b>500</b>	<b>15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>214 396</b>	<b>43 370</b>	<b>103 656</b>	<b>213 734</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		214 396	43 370		



## BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3 ORG.NR. 927 732 599, KUNDENR. 2409

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 983
Forskuddsbetalte kostnader		0	49 279
Andre kortsiktige fordringer	13	-1 740	0
Driftskonto OBOS-banken		427 056	412 768
Sparekonto OBOS-banken		301 880	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>727 196</b>	<b>468 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>727 196</b>	<b>468 030</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		592 055	377 659
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>592 055</b>	<b>377 659</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 025	8 641
Leverandørgjeld		94 516	81 730
Annen kortsiktig gjeld	14	12 600	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 141</b>	<b>90 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>727 196</b>	<b>468 030</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 10.02.2025  
Styret i Boligsameiet Hellerudhaugen 3

Johnny Berg                                      Frøydis Kleiven                                      John Stenberg

Aleksander Parken Rødsand                      Tone Lise Brattbakk

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	860 704
TV/bredbånd	194 400
Garasje	129 600
Strøm elbil	100 765
Vedlikehold fellesareal	57 600
Parkering	57 600
Etterfakt. el-billading	-857
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 399 812</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

El-billading	842
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>842</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 137
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 137</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 64 800.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 885, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 156
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 156</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 730
Drift/vedlikehold elektro	-30 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 914
Kostnader dugnader	-4 556
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-274 729</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 784
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 784</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-216 520
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-216 520</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-65 372
Håndverktøy	-2 445
Annet driftsmateriale	-1 308
Snørydding	-105 135
Andre fremmede tjenester	-2 794
Andre kostnader tillitsvalgte	-885
Andre kontorkostnader	-22 857
Telefon/bredbånd	-7 614
Kontingenter	-3 583
Gave, ikke fradragsberettiget	-58 121
Bank- og kortgebyr	-2 441
Øreavrunding	1



**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

**-272 554**



**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-7
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 349</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-billading 2024	-1 740
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-1 740</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Brukt feil kategori og feilaktiv innkrevd mva, tilbakebetales	-12 600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 600</b>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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