



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 172 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981172108

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 614 516	6 127 707
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 614 516</b>	<b>6 127 707</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 855	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	8 431
Annen driftskostnad		3 622 030	21 220 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 807 316</b>	<b>21 400 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 807 200</b>	<b>-15 272 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 178	65 942
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 178</b>	<b>65 942</b>
Annen finanskostnad		1 429 419	1 030 411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 429 419</b>	<b>1 030 411</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 356 242</b>	<b>-964 469</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 959	-16 236 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 459	10 890
Sum varige driftsmidler		2 459	10 890
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 459	10 890
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 801
Andre fordringer		516	4 333
Sum fordringer		516	11 134
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 457 406	1 469 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 457 406	1 469 300
Sum omløpsmidler		1 457 922	1 480 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 460 381</b>	<b>1 491 324</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>			
Udekket tap		19 227 304	19 678 262
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 227 304</b>	<b>-19 678 262</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 227 304</b>	<b>-19 678 262</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 454 753	20 679 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 454 753</b>	<b>20 679 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 454 753</b>	<b>20 679 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 768	143 470
Leverandørgjeld		141 224	269 358
Annen kortsiktig gjeld		83 940	77 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>232 932</b>	<b>490 329</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 687 685</b>	<b>21 169 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 460 381</b>	<b>1 491 324</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535303

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 172 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 614 516	6 127 707
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 614 516</b>	<b>6 127 707</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 855	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	8 431
Annen driftskostnad		3 622 030	21 220 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 807 316</b>	<b>21 400 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 807 200</b>	<b>-15 272 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 178	65 942
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 178</b>	<b>65 942</b>
Annen finanskostnad		1 429 419	1 030 411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 429 419</b>	<b>1 030 411</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 356 242</b>	<b>-964 469</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 959	-16 236 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 459	10 890
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 459	10 890
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			6 801
Andre fordringer	516	516	4 333
Sum fordringer	516	516	11 134
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 457 406	1 469 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 457 406	1 469 300
Sum omløpsmidler		1 457 922	1 480 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 460 381</b>	<b>1 491 324</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>		
Udekket tap	19 227 304	19 678 262
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 227 304</b>	<b>-19 678 262</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 227 304</b>	<b>-19 678 262</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 454 753	20 679 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 454 753</b>	<b>20 679 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 454 753</b>	<b>20 679 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 768	143 470
Leverandørgjeld	141 224	269 358
Annen kortsiktig gjeld	83 940	77 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>232 932</b>	<b>490 329</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 687 685</b>	<b>21 169 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 460 381</b>	<b>1 491 324</b>



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Bekkestua Ungdomsskole - Spanske trappen.

### 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.

### Årsmøte Hoslebygg boligsameie 2025

#### Velkommen til årsmøte i Hoslebygg Boligsameie

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

Dato for årsmøtet: 21. mai 2025 kl. 18:00, "Spanske trappen" Bekkestua Ungdomsskole.

### 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. Nedbetaling av fellesgjeld
7. Endring av Husordensreglene for Hoslebygg boligsameie.
8. Maling av gang
9. Etablering av en plattning for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.
10. Forslag om etablering av felles sykkelskur på en del av terrassen i Revesporet 3.
11. Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.
12. Utelys ved Revesporet 3A
13. Utbedring av fellesarealene
14. Kontaktperson i hver bygning



- 15. Gulvvarme
- 16. Fastsettelse av honorarer
- 17. Valg av tillitsvalgte
- 18. 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

Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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%)

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret støtter at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 1252 Hoslebygg Boligsameie.pdf

Sak 6

### Nedbetaling av fellesgjeld

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Nedbetaling av fellesgjeld



I boligsameier og borettslag er ofte felleslån en del av finansieringen for store prosjekter og vedlikeholdsoppgaver som gagnar hele fellesskapet. Felleslånene bidrar til å sikre at nødvendige investeringer kan gjennomføres, samtidig som belastningen fordeles jevnt blant sameierne. Felleslånene fordeles blant sameierne i form av fellesutgifter, i tråd med sameiebrøk eller andre vedtektsbestemte kriterier. I et sameie er eierne direkte ansvarlige for sin andel av fellesgjelden.

Seksjonseierne ble i forbindelse med opptak av fellesgjeld til oppussing av fasade, lovet en tilbakemelding om muligheten for innfrielse av sin andel av fellesgjelden. Dette ble på nytt tatt opp på årsmøte i 2024. Nedenfor følger en redegjørelse av to alternativer til innfrielse av fellesgjelden.

## Kort om dagens fellesgjeld

Investeringen i bergvarmeanlegget i 2021 og deler av oppussingsprosjektet i 2023 er finansiert med et felleslån. Sameiet har fellesgjeld på NOK 20891452,- fordelt pr seksjonseier NOK 318617,-. I OBOS Banken har sameiet en rente på 6,85% (nominell rente per mai 2025) med en løpetid på 30 år. Husleien er pt på NOK 6450,- som inkluderer avdrag og renter på lånet.

## Forslag til vedtak

Styret har vurdert ulike alternativer for nedbetaling av fellesgjelden og fremmer ett forslag for årsmøtet (forslag 1). I tillegg har det kommet inn forslag om nedbetaling av fellesgjeld fra Liv og Ole Bjørland (forslag 2):

1. Innhente kapital fra hver enkelt seksjonseier til innfrielse av fellesgjelden
2. Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene

## Om vedtaksmyndighet:

Styret har forhørt seg med advokat og avklart at en slik beslutning faller innenfor styrets forvaltningsmyndighet. Styret mener uansett at dette er et viktig spørsmål for alle sameiere og ønsker at spørsmålet behandles på årsmøtet. Årsmøtet er øverste myndighet og bør være med på en slik beslutning, jf. eierseksjonsloven § 40. Simpelt flertall vil være tilstrekkelig (50%).

## Beskrivelse av alternativene

### Forslag 1: Innhente kapital fra hver enkelt seksjonseier til innfrielse av fellesgjelden

Dette innebærer at hver enkelt sameier innbetaler ca NOK 318000,- til innfrielse av fellesgjelden.

En slik løsning har flere fordeler. Det blir billigere for hver enkelt sameier. Lånet som er tatt opp av sameiet er et usikret lån og har dermed høyere renter enn det privatpersoner vil få. Sameiere som har midler til disposisjon sparer utgifter på fordyrende elementer som gebyrer og renter på et stort felles lån. For den gruppen er alternativet – å betale over en lang periode på felles lånopptak – ofte ikke å foretrekke. Videre er dagens lånemulighet i OBOS maksimalt utnyttet. Dersom det oppstår en situasjon som ikke kan dekkes gjennom ordinær husleie, må det hentes inn kapital fra den enkelte sameier til å dekke utgiftene.

Ved en nedbetaling av fellesgjeld, vil fellesutgiftene reduseres med ca NOK 1 500,- per måned per seksjon i forhold til dagens husleie.

### Forslag 2: Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene.

Det har kommet inn følgende forslag fra seksjonseiere Liv og Ole Bjørland:

*"Avdragene for nedbetaling av felleslånet bør økes med kr. 12 000 per år for hver seksjon. Dette beløpet må plusses på den totale husleien innbetalt fra hver sameier i 2024. Medregnet kr. 9000,- betalt inn ekstra i 2024.*

## Begrunnelse for forslaget:

*Felleslånet hos OBOS, kr. 20.454 784,- per 31.12.2024, hindrer videre større vedlikehold i Hoslebygg*



boligsameie.

I 2024 var lånekostnaden for hver enhet isameiet 22.315,- . Dette utgjør totalt kr 1.428.160,- per år. med i underkant av 7% rente p.a. I samme periode har hver enhet betalt ned kr 3.508,- i avdrag , som utgjør totalt kr 224.512,-

Vi regner med at tallene overblyespeiler et annuitetslån. Lånet vil med denne langsomme nedbetalingen og den totale renten, som vi må betale over år, være svært ugunstig for sameierne og sameiet.

Ved dagens totale husleie utgjør nedbetaling av renter og avdrag kr 2.151,- per mnd, hvor kr 1.859 utgjør rentedelen på felleslånet.

Forslag: øke de årlige avdragene økes med kr. 12.000,- per år, totalt for sameiet kr 768.000,- per år"

-----  
Styret har innhentet informasjon om individuelle nedbetalingsordninger

Styret har vært i kontakt med tre ulike långivere/ forretningsførere for å finne ut om noen tilbyr en individuell nedbetalingsordning, og har valgt å dele informasjonen med sameierne for å gi innsikt i hvorfor styret ikke fremmer dette som forslag. Se vedlegg.

#### Styrets innstilling

Styret mener forslag 1 har flere fordeler som beskrevet over og anbefaler denne løsningen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedbetaling av fellesgjeld
- Mot Nedbetaling av fellesgjeld

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hver enkelt seksjonseier innhenter kapital til felles nedbetaling av fellesgjelden i 2025 – ca NOK 318000,- per seksjonseier
2. Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene med 12 000 kr per år per seksjonseier.

#### Vedlegg

2. Informasjon om IN-ordninger (1).pdf



Sak 7

## Endring av Husordensreglene for Hoslebygg boligsameie.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og endret på husordensreglene for Hoslebygg boligsameie. Vedlagt finnes gjeldende husordensregler og forslag til nye husordensregler for Hoslebygg boligsameie slik at sameierne kan sette seg inn i hvilke endringer styret foreslår.

### Styrets innstilling

Styret mener det er behov for å endre Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie. Deler av teksten er ikke i samsvar med sameiets vedtekter.

### Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene for Hoslebygg boligsameie vedtas

### Vedlegg

3. Husordensregler for Hoslebygg - forslag til endringer årsmøte 2025.pdf
4. 1252 Hoslebygg Boligsameie 29.03.2023.pdf

Sak 8

## Maling av gang

Forslag fremmet av:  
Lena Elise Kristiansen Forslund

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at det blir malt i alle oppgangene i sameiet i samme farge bestem av styrtet. Tenker at dette kan bli en dugnad med alle i oppgangen som har mulighet.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Beboerne i hver enkelt oppgang må selv organisere arbeidet, og hver oppgang må lage en plan for arbeidet som sendes til styret for godkjenning. Styret bestemmer farge og kjøper inn maling og utstyr.

### Forslag til vedtak

Maling av gang på dugnad.



Sak 9

## Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Revesporet 6 er nå 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.

Mange i blokka irriterer seg over den midlertidige plasseringen av disse beholderne. Plasseringen gjør det også trangt for søppelbilen når den rygger inn for å tømme dem. Dette er spesielt vanskelig når det ofte står biler parkert foran garasjene.

Når det blåser hender det at beholderne ruller ut i Revesporet.

Alle jeg har snakket med i Rsp6 støtter forslaget om etablering av en ny plass for avfallsbeholderne.

Det er plass til en platting på enden av garasjerekken mot Revesporet, uten at man kommer i konflikt med arealet kommunen bl.a. bruker til snømåking.

Mulig plassering av en plass for avfallsbeholderne er skissert på det vedlagte fotografiet. Plattingen kan bygges opp på samme måte som plattingen foran Rsp 3 og 4. Alternativt kan den, litt mer midlertidig, bygges som en platting i trykkimpregnerte materialer, som en vanlig platting/veranda.

### Styrets innstilling

Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6. Før det besluttes ønsker styret å innhente tilbud på kostnader og vurdering av plassering. Styret foreslår derfor alternativt vedtak (forslag 2).

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.
- Mot Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det bygges en platting for avfallsbeholderne ved enden av garasjerekka foran Revesporet 6, etter samme byggemetode som for plattingen foran nr 3 og nr 4.
2. Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi.



## Vedlegg

5. Platting for søppelbeholdere ved Rsp 6.docx

Sak 10

## Forslag om etablering av felles sykkelskur på en del av terrassen i Revesporet 3.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Det ble sendt inn to forslag om sykkelparkering til årsmøtet i 2024 av Frank Forslund og Andreas Tømmerbakke. Forslagene ble nedstemt av følgende grunner:

- a. Det kan bli utfordrende å lage ett felles sykkelskur ute for hele sameiet.
- b. Et låst sykkelskur kan tiltrekke seg uønskede personer.
- c. Man ønsket ikke å bruke bomberommet i Rsp 3 til sykkelparkering.

Vi har nå utarbeidet et nytt forslag til et felles sykkelskur for hele sameiet, hvor punktene over er tatt hensyn til og som vi mener kan dekke behovet for parkering av sykler og annet utstyr som er i regelmessig bruk.

Mesteparten av terrassen på langsiden av Revesporet 3 er ikke i bruk. Dette arealet har et solid murt rekkverk. Det er mulig å etablere et skur for sykkelparkering på dette arealet. Skissen nedenfor viser hvordan dette kan etableres. (Dersom forslaget blir vedtatt kan detaljene i arkitekturen justeres).

- Det kuttes en åpning på ca 1,2 m bredde i rekkverket, så langt oppe i bakken at bakkenivå og gulvnivå på terrassen er i samme høyde.
- Det legges et gulfv av terrassebord på terrassen for å beskytte asfalten og membranen i taket på fellesgarasjen mot skader.
- Det bygges et skur av trykkimpregnerte materialer i hele terrassens lengde, fra skilleveggen som markerer terrassen til seksjon 49, i oppgang 3A, og opp forbi balkongen til 1.etasje i oppgang 3B. Det bygges et tak med takplater.
- Det monteres en låsbar dør i åpningen vi har kuttet i rekkverket. Brikken til dørene i oppgangene skal kunne brukes på låsen.
- Det bygges en vegg oppå rekkverket med samme design som frontveggen på alle balkongene, men hvor det blir en smal åpning øverst i høyde ned kjellervinduene.
- Det settes inn to rader av sykkelstativ, én rad mot husveggen og én rad mot rekkverket.



Når det gjelder bruken av sykkelstativene så mener vi at sykkelstativene skal være tilgjengelige for alle etter en «først til mølla»-ordning, uten kostnader for bruk, siden målet er å etablere et skur for alle i sameiet som har behov for sykkelparkering.

Dersom sameiets økonomi tilsier at vi ikke har råd til å bygge et skur som dette, så kan det diskuteres om vi kan finansiere materialene med en ekstra innbetaling (kostnaden er ikke kalkulert ennå), og om skuret kan bygges på dugnad av folk i sameiet med kompetanse på dette.

Forslagstillere: Frank Forslund og Andreas Tømmerbakke.

## Styrets innstilling

Styret støtter at det er behov for trygg og god sykkeloppbevaring i sameiet og ser at sykkelbod kan etableres på to måter:

1. Inkommet forslag er at sameiet bygger sykkelbod over fellesgarasjen i Rsp 3. Styret mener prosjektet må finansieres ved å innhente kapital fra sameierne. Styret har innhentet prisestimat på materialer, snekring av bod og sykkelstativer. I tillegg kommer det kostnader til gulv/ plattning, dør, elektriker og låssystem.

Prisestimat:

Snekring av bod:	270 000 kr
Sykkelstativer:	65 000 kr
Gulv, dør, elektriker og låssystem:	200 000 kr
Sum:	535 000 kr - 8360 kr pr sameier

2. Sameiet etablerer sykkelbod i "bomberommet" i fellesgarasjen. I dag disponerer sameiet de ekstra parkeringsplassene i "bomberommet", begge plassene er utleid. Styret ønsker å si opp avtalen om å leie ekstra parkeringsplass i "bomberommet" og sette opp sykkelstativ i dette området i stedet.

Styret foreslår å etablere sykkelparkering for ulike sykler og små elektriske kjøretøy (el-sykler, el-moped/ moped, el-sparkesykler og vanlige sykler). Det blir mulig å søke om fast plass til sykler og små elektriske kjøretøy som er i regelmessig bruk.

Kostnadene med å etablere sykkelbod i fellesgarasjen er estimert til:

Prisestimat:

Sykkelstativer:	65 000 kr
Elektriker:	35 000 kr
Sum:	100 000 kr - 1560 kr pr sameier

Styrets innstilling:

Styret støtter forslag 2. Sameiet har mange vedlikeholdsoppgaver som skal ivaretas fremover og det er viktig å prioritere riktig.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om etablering av felles sykkelkur på en del av terrassen i Revesporet 3.
- Mot Forslag om etablering av felles sykkelkur på en del av terrassen i Revesporet 3.



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hovedforslag: Sameiet ønsker at det skal bygges et sykkelkur på den ubrukte delen av terrassen over fellesgarasjen i Rsp. 3, med utgangspunkt i forslaget over.

Tillegg alternativ a: Styret får mandat til å avgjøre om skuret skal finansieres av sameiet eller ved en ekstra kapitalinnkrevning.

Tillegg alternativ b: Årsmøtet vedtar at skuret og sykkelstativ finansieres ved en ekstra kapitalinnkrevning.

2. Sameiet ønsker at det etableres sykkelbod i fellesgarasjen i Revesporet 3 - "bomberommet".

## Vedlegg

6. Sykkelskur- vedlegg til forslag.docx

Sak 11

## Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilken beredskap er det naturlig at et sameie som Hoslebygg har?

Hver enkelt har brannalarmer, brannslukningsapparat, litt førstehjelpsutstyr, etc. I lys av dagens situasjon og myndighetenes anbefalinger om beredskap, foreslår jeg at Hoslebygg Boligsameie etablerer en beredskapsplan som viser hvilken beredskap sameiet som helhet har, som kan legges ut på Vibbo og i tillegg sendes alle beboerne på papir.

Myndighetene anbefaler alle å etablere sitt eget beredskapslager for en krisesituasjon, og har gitt anbefalinger om hva dette lageret bør inneholde.

Mitt forslag går ut på at sameiet vurderer om det kan være en god idé at vi lager et felles beredskapslager av enkelte ting.

Vi har allerede noen punkter som hører hjemme i en beredskapsplan:

- To bomberom i Revesporet 3.
- Forslag om utstyr for nøddrift av fyren.

En beredskapskomite kunne vurdere om det er en god idé at sameiet etablerer et felleslager av enkelte ting, som f.eks:

- Store tanker med ferskvann, f.eks 1000 liter, i et fellesrom.
- Nødtoaletter i bomberommet
- Radio som ikke trenger batterier.
- Førstehjelpsutstyr



- Utstyr som gjør at elbiler i en kort periode kan levere strøm til sameiet når de er koblet til.

- Etc.

En beredskapsgruppe vil kunne utarbeide en liste over ting som kan lagres på et felles beredskapslager. Dette vil komme i tillegg til det beredskapslageret myndighetene anbefaler at hver enkelt familie bør etablere.

Gruppen vil f.eks også kunne ta stilling til om det er behov for å beholde den store aluminiumsstigen som tar mye plass i innerste bomberom / fellesrommet i Rsp. 3.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener det er tilstrekkelig at hver enkelt sameier følger myndighetenes anbefaling om beredskapslager mm.

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Det er mange punkter i myndighetens beredskapsliste som det er viktig at hver enkelt sameier går gjennom og følger opp.

Styret undersøker muligheten for og kostnader knyttet til nøddrift av fyrrommet.

#### Forslag til vedtak

Det etableres en beredskapsgruppe som innen 6 mndr. utarbeider en helhetlig beredskapsplan for sameiet, som også inkluderer et forslag til om sameiet skal etablere et felles beredskapslager og hva det evt kan inneholde.

Sak 12

## Utelys ved Revesporet 3A

Forslag fremmet av:

Torill Raastad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ved rehabiliteringen i 2023 ble det skiftet utelys på muren ved stikkveien som går til/fra inngangspartiet 3A ned til søppelkassene og fellesgarasjen.

Tidligere var det 2 lamper der. Nå er det 1 lampe nederst mot søppelkassene.

Stikkveien og området rundt inngangspartiet er mørk.

Det er ønskelig at lampe nr 2 settes opp, slik det var tidligere, for tilstrekkelig belysning i området.

Hilsen Torill Raastad 3A

Styrets innstilling



Styret støtter at vi setter opp mer belysing ved Revesporet 3 ihht allerede utarbeidet plan av lysdesigner, se forslag 2 til vedtak.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utelys ved Revesporet 3A
- Mot Utelys ved Revesporet 3A

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det settes opp lampe nr 2 på muren ved stikkveien samme sted som før rehabiliteringen
2. Det settes opp mer belysing ved Revesporet 3 i hht allerede utarbeidet plan av lysdesigner.

Sak 13

## Utbedring av fellesarealene

Forslag fremmet av:

Erik Mollèn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg observerer (i likhet med mange andre) at det er en hel del etterslep i forhold til å ha det ordentlig og pent rundt oss. Dette skyldes flere faktorer, som etterslep etter entreprenørarbeid, slakk økonomi, et styre som har hatt utrolig masse (dels enda mye viktigere) oppgaver å ta seg av, syke entreprenører osv osv. Dette bør vi i fellesskap ta fatt i - sammen med styret, og vi må også kunne påta oss enkelte oppgaver for å spare sameiet for penger.

Det er Sameiets ansvar å holde orden - og Sameiet, det er VI som bor her, og styret skal etter beste evne styre dette arbeidet - ikke utføre det.

Jeg foreslår derfor:

Styret inviterer til en felles befaringsrunde av uteområder sammen med sameiere, der minst 2 styremedlemmer deltar.

- Det ses på alt som ønskes fremmet av sameierne, det føres en oppgaveliste/protokoll over dette - og denne sendes så ut til sameierne med et forslag til hva styret vil kunne få ordnet - med frister, og oversikt over hva styret vil be om at sameiere kan gjennomføre på dugnad, hhv. enkeltpersoner vil kunne bes om å ordne for sameiet. (Flere i sameiet er ganske handy - og evt. utstyr blir lett mye billigere om vi kjøper det selv på OBS el.l. Også disse oppgavene får en deadline - satt i samarbeid mellom styret og utførende.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede eksisterer en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen har representanter fra alle blokkene. Styret har planlagt å innhente tilbud på landskapsarkitekt som i samarbeid med styret og hagegruppen vil hjelpe sameiet med å lage en vedlikeholdsplan for uteområdene.



## Forslag til vedtak

Styret inviterer til en felles befaring av uteområder sammen med sameiere, der minst 2 styremedlemmer deltar.

Sak 14

## Kontaktperson i hver bygning

Forslag fremmet av:

Erik Mollén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen. I første omgang bes så alle beboere i hver bygning å sende inn forslag til utbedringer i fellesarealene - til denne kontaktpersonen, med en frist for dette.

- Styret avtaler en befaring mellom ett styremedlem og kontaktpersonen i hver enkelt blokk, der man går gjennom innrapporterte utfordringer, dette listes opp og det utarbeides en plan for hva / hvem / hvordan ordne dette - med frister og evt. budsjetter. Igjen - vi har mange handy mennesker her som kan foreta utbedringer.

## Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede eksisterer en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen har representanter fra alle blokkene. Styret har planlagt å innhente tilbud på landskapsarkitekt som i samarbeid med styret og hagegruppen vil hjelpe sameiet med å lage en vedlikeholdsplan for uteområdene.

## Forslag til vedtak

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen

Sak 15

## Gulvvarme

Forslag fremmet av:

Ingrid Kwak Børke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har oppvarming fra radiatorer i vårt sameie. Det er mulig å koble vannet fra varmesystemet på rør i gulvene, slik at man får gulvvarme. Tross større flate man da varmer opp, vil energibehovet gå ned ved å varme opp gulvene. Dette på grunn av varmetap fra vinduer når man varmer opp luften under vinduene. Dette gjelder selv om man har relativt nye vinduer.

Radiatorer er felleseie og dekkes av sameiets forsikring.



Jeg pusset opp min leilighet våren 2024. Jeg fikk da avslag fra styret i sameiet å koble på varmesystemet til på gulvvarme. Avslaget ble gitt muntlig av styrets leder. Slik jeg forstod det muntlige avslaget, var årsaken at man var bekymret for vannskader som kan forekomme.

Jeg har i dag snakket med sameiets forsikringsselskap, Gjensidige. De forsikret meg om at det er likeverdig å ha oppvarming i selve radiatorene eller i gulvvarme og at skader forårsaket av radiatorer og gulvvarmerør dekkes av sameiets forsikring.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og henviser til Sameiets vedtekter: 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

"(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 at seksjonseier får en uhildet rådgivende ingeniører eller andre godkjente /sertifiserte fagpersoner, til å dokumentere at løsningene ikke svekker bygningene, og at det er søkt om tillatelse til endring i kommunen i de tilfellene der dette er påkrevet. Først når dette foreligger er det mulig (men ikke pliktig) for styret å gi samtykke til at arbeidene kan igangsettes."

Det foreligger ikke dokumentasjon fra godkjente/ sertifiserte fagpersoner på følgende (listen er ikke uttømmende):

- byggeteknisk: tåler byggene en slik innretning
- vil installasjonen påvirke varmefordelingen til andre leiligheter
- vil installasjonen forringe det eksisterende sentralvarmeanlegget

Styret har vært i kontakt med godkjente/ sertifiserte fagpersoner som bekrefter at punktene over må utredes før styret vurderer om det kan gis samtykke til dette arbeidet.

#### Forslag til vedtak

Det skal være mulig å koble på gulvvarme til varmesystemet og fjerne radiatorer i egen leilighet. Sameiere som ønsker gulvvarme varsler styret før arbeidet starter. Alt arbeid med varmesystemet skal utføres av sertifiserte fagfolk.

#### Sak 16

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

#### Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse er pt 150 000 kr for hele styret, hvor styreleder får 1/3 av beløpet.

Godtgjørelsen har ikke vært justert siden 2019. (Da ble honoraret økt med 30 000 kr fra 120 000 kr i 2018). Det er betydelig tidsbruk og arbeidsmengde som går med for styret. For å holde kostnadene nede har styret valgt vekk serviceavtaler på enkelte systemer og gjør oppfølging selv. Styret foreslår derfor en liten økning i godtgjørelsen.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

## Sak 17

### Valg av tillitsvalgte

- (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.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helena Mellison
- Mette Rød Fredriksen

## Sak 18

### 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.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem i valgkomité** Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomité :

- Andreas Tømmerbakke



- Inger Dyås
- Kåre Sjølie



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT 2024

Styret ønsker å orientere om året som har gått og har laget en forenklet årsmelding.

#### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte i 2024 bestått av følgende representanter:

Leder - Tommy F Kristiansen - Revesporet 4 A  
Styremedlem - Mette Rød Fredriksen - Revesporet 6 A  
Styremedlem - Helena Mellison - Revesporet 1 B  
Styremedlem - Trine Vikhals - Revesporet 4 B

#### Valgkomiteen

Inger Dyås - Revesporet 4 A  
Kåre Sjølie - Revesporet 4 A  
Wenche Steen - Revesporet 1 B – slutter. Styret foreslår Andreas Tømmerbakke som nytt medlem i valgkomiteen.

#### Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie

Hoslebygg boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål og drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hoslebygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981172108, og ligger i BÆRUM kommune

Sameiet består av 64 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Styret vil påpeke at egenandelen på baderom som ikke har skiftet sluk og lagt membran i badegulvet eller hvor manglende rehabilitering på annen måte er årsaken til skaden er egenandelen forhøyet til NOK 30.000. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).



## ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2024

### STYRETS ARBEID.

Styret har i løpet av 2024 hatt 14 styremøter. Bygningsmassen og tekniske anlegg er av eldre dato, det foretas et løpende vedlikehold og oppgradering.

#### Revesporet 3 - Forurensede masser

Problemet med oljesøl vi har hatt ved Revesporet 3 er nå endelig avklart og ryddet opp i. Kostnadene i forbindelse med denne saken ble dekket av sameiets forsikring. Det gjenstår noe arbeid med å ferdigstille uteområdene. Det har dessverre trukket ut i tid å få uteområdene ferdigstilt på grunn av langvarig sykdom hos entreprenør. Det er avklart at samarbeidet med opprinnelig entreprenør avsluttes og styret jobber for å finne en alternativ løsning for å ferdigstille det gjenstående arbeidet. Dette har vært en omfattende sak og har vært tidkrevende for styret å følge opp.

#### Dugnad

Sameiet har hatt flere dugnader i løpet av 2024. Vi fikk malt både grunnmur, vinduer og store deler av garasjene. Styret håper at dugnadsånden vil fortsette inn i 2025, da vi tar sikte på å få ferdigstilt malerarbeidet på garasjene og siste del av grunnmuren i Revesporet 3 og garasjerekken ved Revesporet 6.

Hagedugnaden ble gjennomført våren. Det ble lagt ned en stor innsats på å få uteområdene våre fine igjen. Sameiet er heldige som har flere ildsjeler som tar i ett tak ekstra, styret retter en ekstra takk til dem.

Tusen takk til alle som har stilt opp på dugnad i 2024!

Høsten 2024 har styret gjennomført "sykkelryddeaksjon" – alle sykler i fellesgarasjen som ikke var merket med eier ble sendt til gjenbruk på ISL.

#### Varmtvannsberedere og sirkulasjonspumper

I løpet av 2024 ble de gamle sirkulasjonspumpene knyttet til sentralvarmeanlegget i Revesporet 4 og 6 byttet ut med nye pumper. Det har hatt god effekt. Nå er det kun sirkulasjonspumpen i Revesporet 3 som ikke er ny.

Videre er varmtvannstankene i Revesporet 4 og 6 erstattet med nye tanker siden de 30 år gamle varmtvannsberederne mistet effekten. Varmtvannstankene i Revesporet 1 og 3 er et par år gamle. .

Vi kan nå se frem til at de vil gi varmtvann i mange år.

#### Energimerking av boligmassen

Styret ønsker å få energimerket boligmassen slik at de oppgraderinger vi har gjort knyttet til etterisolering, bytte av vinduer og installasjon av bergvarme kan gi utslag på energimerkingen. Dette må gjøres av profesjonelle aktører. Det er utvikling i regelverket på området som gjør det utfordrende å få oversikt. Styret har jobbet med å sette seg inn i kravene som gjelder og hentet inn tilbud fra tre aktører og forventer å ta en beslutning og gjennomføre arbeidet i løpet av 2025.

#### Ny leverandør av ladetjeneste til elbil

MER AS, leverandør av ladetjenester for elbiler, avvirket sin tjeneste mot sameier/borettslag høsten 2024. Styret innhentet tilbud fra tre nye leverandører og Movel AS ble valgt som ny leverandør av ladetjenester.

#### Nye vannslanger

Styret gikk til innkjøp av 4 nye vannslangetromler for vanning og spyling på forsiden av bygningene. Vi ser for oss at det blir kjøpt inn 4 nye for å dekke behovet på balkongsidene også.



## Vedlikehold radiatorer

Styret har sammen med rørleggere og leverandør av bergvarmeanlegget vurdert ulike tiltak for å få mer effekt ut av de radiatorene som er montert i leilighetene. Mange har rapportert om ulik temperatur på radiatorene, samt problemer med å få luftet dem.

I tillegg har flere informert om susing og andre sjenerende lyder fra rør og radiatorer. Styret har organisert utskifting av lufteventiler, reguleringsventiler og utløpsventiler på en rekke radiatorer, der det har vært nødvendig. Dette har hjulpet på varmen og til en viss grad på sjenerende lyd.

## Vedlikehold i de nærmeste årene

Det planlegges for følgende vedlikeholdsoppgaver:

Oppgavene er ikke satt opp i prioritert rekkefølge.

- Asfaltarbeid i Rsp (hull utenfor Rsp 3 mm)
- Bygge ny trapp Rsp 3 – avtale er inngått
- Skifte ventilasjonsvifter og renseluftekanaler
- Bytte takpapp
- Bytte vinduer på inngangssiden og kortsiden
- Bytte rør tilknyttet sentralvarmeanlegget mellom R4-R6
- Drenerer resterende sider på R1 og R3
- Reparere erosjon på søyler i Fellesgarasjen
- Skifte vannrør inn til byggene

## Fremtidige investeringer og forbedringer:

- Anskaffe aggregat for å drifte bergvarmeanlegget bergvarmen
- Nye kjellerdører (brann dører)
- Oppgradere belysning (både inne og ute) i henhold til lysplanen
- Installere og oppgradere til fibernett
- Bestille en plan for forvaltning av hageområdene (landskapsarkitekt).
- Etablere platting til avfallscontainere i R6
- Øke strøm kapasiteten - stigeledning til hver leilighet
- Pipeløp - sjekke tilstand
- Etablere ny sykkelparkering
- **Dugnad:**  
Maling av trappeoppganger
- Gjenstående malerarbeid garasjer og grunnmur
- Hagearbeid

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2025.

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

Både budsjett og likviditetsbudsjett for 2025 ble utarbeidet vinteren 2024. De fleste av postene i budsjettet er erfaringstall som justeres iht informasjon fra vår forretningsfører, OBOS.

Budsjettet viser sameiets inntekter og planlagte utgifter. Dersom inntektene i løpet av året er mindre enn utgiftene, går året, isolert sett, økonomisk med underskudd. Da må differansen dekkes inn.

Styret har også i år budsjettet med en ekstra innbetaling på kr 3 000,- to ganger i løpet av 2025. I år blir den ekstra innbetalingen fakturert sammen med felleskostnadene i mai og oktober. Dette for å dekke generelle prisøkninger.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 19 % for renovasjon, 19% for vann og 19% for avløp. Sameiets budsjett tar hensyn til dette.

### Forsikring

Endringen i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoslebygg Boligsameie.

### Lån

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

For 2025 er det i budsjettet lagt inn en nominell rentesats på 6,85 % på lånet. (Effektiv rente på ca 7,25 %).

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper inn. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet for 2025, som er en egen kolonne i tabellen med regnskapet for 2024.



### HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 540 904	5 350 704	5 543 000	4 964 904
Ladeinntekter EL-bil		72 827	59 670	35 000	0
Andre inntekter	3	785	717 333	0	384 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 614 516</b>	<b>6 127 707</b>	<b>5 578 000</b>	<b>5 348 904</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 855	-21 150	-21 855	-22 000
Styrehonorar	5	-155 000	-150 000	-155 500	-155 000
Avskrivninger	13	-8 431	-8 431	-8 431	-8 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-8 750	-9 000
Forretningsførerhonorar		-148 675	-141 190	-146 000	-153 000
Konsulenthonorar		0	-934 889	0	0
Drift og vedlikehold	7	-801 046	-17 662 878	-839 000	-800 000
Forsikringer		-403 310	-338 671	-395 000	-474 000
Kommunale avgifter	8	-895 906	-789 407	-941 700	-1 000 000
Energi/fyring	9	-449 640	-495 321	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 419	-372 182	-401 000	-417 000
Andre driftskostnader	10	-509 284	-477 262	-477 900	-500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 807 316</b>	<b>-21 400 130</b>	<b>-3 895 136</b>	<b>-3 988 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 807 200</b>	<b>-15 272 423</b>	<b>1 682 864</b>	<b>1 360 904</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 178	65 942	0	38 000
Finanskostnader	12	-1 429 419	-1 030 411	-1 620 000	-1 386 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 356 242</b>	<b>-964 469</b>	<b>-1 620 000</b>	<b>-1 348 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>450 959</b>	<b>-16 236 891</b>	<b>62 864</b>	<b>12 904</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-16 236 891		
Reduksjon udekket tap		450 959	0		



## HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	2 459	10 890
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 459</b>	<b>10 890</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	6 801
Forskuddsbetalte kostnader		516	4 233
Andre kortsiktige fordringer		0	100
Driftskonto OBOS-banken		398 024	730 909
Sparekonto OBOS-banken		1 196	1 132
Sparekonto OBOS-banken II		1 058 186	737 259
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 457 922</b>	<b>1 480 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 460 381</b>	<b>1 491 324</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-19 227 304	-19 678 262
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 227 304</b>	<b>-19 678 262</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 454 753	20 679 257
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 454 753</b>	<b>20 679 257</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 940	77 354
Leverandørgjeld		141 224	269 358
Påløpte renter		7 768	123 395
Påløpte avdrag		0	20 075
Annen kortsiktig gjeld		0	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 932</b>	<b>490 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 460 381</b>	<b>1 491 324</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.02.2025  
Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy Falch Kristiansen /s/

Mette Rød Fredriksen /s/

Helena Mellison /s/



Trine Vikhals /s/

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	4 107 264
Kapitalinnkalling	576 000
Diverse	384 000
Kabel-tv/Internett	362 496
Garasje	95 400
Parkering	12 600
Bodleie	3 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 540 904</b>

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

Opprydding kundereskontro, husleie	35
Nøkler	750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>785</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 855
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 855</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 155 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 750, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Dråpe Entreprenør as	-83 884
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-83 884</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-31 891
Drift/vedlikehold VVS	-385 966
Drift/vedlikehold elektro	-65 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 783
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 662
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 901
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-801 046</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-642 784
Feieavgift	-3 237
Renovasjonsavgift	-249 886
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-895 906</b>

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-119 387
Olje	-330 253
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-449 640</b>

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

Lokalleie	-1 210
Vaktmestertjenester	-377 266
Renhold ved firmaer	-118 692
Andre fremmede tjenester	-1 888
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 750
Andre kontorkostnader	-409
Kontingenter	-3 067
Gave, ikke fradragsberettiget	-727
Bank- og kortgebyr	-3 275
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-509 284</b>



**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter bank	35 211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 223
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 744
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>73 178</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 428 145
Renter på leverandørgjeld	-1 275
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 429 419</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeclass**

Tilgang 2020	42 155
Avskrevet tidligere	-31 265
Avskrevet i år	-8 431

2 459

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 459</b>
--------------------------------	--------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-8 431</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-19 227 304
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-19 227 304</b>

**NOTE: 15****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 sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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 låneopptaket 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-20 879 356
Nedbetalt tidligere	200 099
Nedbetalt i år	224 504
	-20 454 753
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 454 753</b>



Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for 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.

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
31 av 47 Årsregnskap 2024 - 1202 Hoslebygg Boligsameie.pdf



#### 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>.

Oslo, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## **Styret har innhentet informasjon om individuelle nedbetalingsordninger**

Styret har vært i kontakt med ulike långivere/ forretningsførere for å finne ut om noen tilbyr en individuell nedbetalingsordning, og har valgt å dele informasjonen med sameierne for å gi innsikt i hvorfor styret ikke fremmer dette som forslag. Ordningene påvirker betingelser og kostnader på sameiets lån, og seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden vil fortsatt risikere å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

## **OBOS Administrasjonsavtale**

IN-ordning (en ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld) som er mulig for borettslag, er ikke en mulighet for boligsameier. I den anledning har OBOS opprettet en ordning som heter «administrasjonsavtale». Dette er en tilsvarende ordning som IN-ordning, men med noen endringer som er tilpasset for sameier. Den viktigste forskjellen er at dette er en ren administrativ avtale der banken ikke er involvert.

Seksjonseier som ønsker å betale ned fellesgjeld må innfri hele sin andel av fellesgjelden og banken vil anse dette som en ekstraordinær nedbetaling av lånets hovedstol. Seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden vil fortsatt risikere å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

## *Informasjon betingelser og kostnader for sameiet og seksjonseiere knyttet til administrasjonsavtalen, og nødvendig vedtak på årsmøte.*

Det er en rekke betingelser og kostnader knyttet til avtalen, og det er særlig viktig å nevne:

- Seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for sameiets gjeld
- Sameiet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet (i vårt tilfelle 30 år) etter inngått Avtale. Dersom sameiet får behov for mer kapital gjennom å ta opp lån, så må sameiet ta opp et nytt lån med tilhørende kostnader på nytt lån.
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente
- Kostnader Obos administrasjonsavtale:  
Hoslebygg Boligsameie må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.  
Årlig administrasjonsgodtgjørelse for ordningen er på kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån.  
Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. Kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.
- Det kreves vedtak på årsmøte og vedtektsendring for å innføre dette.

## **Agio Forvaltning**

- Sameiet må bytte forretningsfører
- Mulighet for innbetaling to ganger årlig  
Alle sameierne vil få anledning til å betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld to ganger årlig.
- Vedtak på årsmøtet eller generalforsamlingen  
Långiver vil kreve et vedtak med alminnelig flertall på et årsmøte eller en generalforsamling. Vi bistår med utarbeidelse av innkalling, protokoll og avholdelse ved behov.



- Videre tar vi enkelt og greit et årlig og lavt administrasjonsgebyr av avtalen, samt et gebyr fra hver eier ved nedbetaling av gjelden. Dette går til å dekke vårt arbeid med faktureringen, oppdatering av våre systemer iht. nedbetalingene, og korrespondanse med långiver i prosessen.
- Den årlige kostnaden faktureres til boligselskapet sammen med forretningsførerhonoraret. Gebyret ved innbetalinger faktureres til den eieren som foretar innbetalingen sammen med beløpet vedkommende skal betale ned.

## **OBF – Oslo og omegn boligforvaltning**

Hvordan får man IN-ordning?

Det er boligselskapet som må ta initiativ til å innføre IN-ordning. Hvis dette ikke allerede er etablert i ditt boligselskap, kan det foreslås og stemmes over på generalforsamlingen eller årsmøtet. Dersom flertallet stemmer for ordningen, kan IN-ordning bli innført, og du vil da få muligheten til å nedbetale din andel av fellesgjelden.

- Sameiet må bytte forretningsfører
- Mulighet for innbetaling av din andel av fellesgjelden. OBF har ikke sagt noe om antall ganger innbetaling kan skje.
- Krever vedtak på årsmøtet og vedtektsendring
- Administrasjonsgebyr



HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

21.05.2025

## 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)

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, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet.

### § 2: PARKERING

Parkering skal skje i egen garasje, i fellesgarasjen eller på anvist parkeringsplass.

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 avtale om langtidsleie og eksklusiv bruksrett til 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.



## HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

21.05.2025

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.

Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene. Av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, snømåking om vinteren 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. Dette forbudet gjelder også taxi. Dette av hensyn til folk som sover med vinduet åpent.

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 gassspeis. 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



## HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

21.05.2025

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 av hensyn til naboen.

### § 6: FELLESROM

Med fellesrom mener vi tørkerom, felles oppbevaringsrom, kjellergangen, de små rommene under trappen og trappeoppgangen.

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 brannvernsløvgivningen at alle rømningsveier skal være frie for møbler, pottes, 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 sesongutstyr 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.

### § 7: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:



## HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

21.05.2025

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
4. Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

## § 8: 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.

## § 9: 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 utluften 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.

## § 10: 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.



HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

21.05.2025

Det kan bare benyttes solskjerming på fasadene som er i henhold til styrets beslutning om plassering, type, farge mm.

## § 11: 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.



HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

29-03-2023

## 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. (§2, §4 og §10)

Hensikten med disse 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.

Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere.

### § 2: PARKERING

Parkering skal skje i egen garasje, i fellesgarasjen eller på anvist parkeringsplass. Hver seksjon som ikke disponerer egen garasjeplass, har rett til å inngå en avtale om langtidsleie av en parkeringsplass etter anvisning av styret. Ref. vedtektenes § 4.

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, som er tilrettelagt for lading av elbil. Denne eksklusive bruksretten blir overført til ny eier ved salg av leiligheten. Ved salg av leiligheten kan selger også inkludere ladeboksen for



HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

29-03-2023

lading av elbil i salget. Overføring av ladeboksen til ny eier må meldes til Mer AS for at ny eier skal kunne bruke den. Selve parkeringsplassen selges ikke, men den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie med styret 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 som ikke er tilrettelagt for lading av elbiler stiller alle likt, og plasser tildeles etter en venteliste. Ved overdragelse av en seksjon, går parkeringsplassen tilbake til sameiet.

Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene. Dette av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, barns lek og snømåking om vinteren.

Plassen foran garasjene er fellesareal, og biler skal ikke parkeres her. Dersom en seksjonseier velger å ikke bruke garasjen, er det mulig å parkere bilen langs offentlig vei.

Midlertidige kortere stopp på fellesareal ved oppgangene av rimelig varighet i forbindelse med av og pålessing, er likevel 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. Dette forbudet gjelder også taxi. Dette av hensyn til folk som sover med vinduet åpent.

Brudd på disse parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for bileiers regning.

## § 3: RENOVASJONSORDNING

Hoslebygg Boligsameie har beholdere for sortering av søppel iht Bærum Kommunes krav. Avfall legges i dertil merkede søppelbeholdere. Søppel skal være forsvarlig pakket, fortrinnsvis i plastposer som knyttes for, bæres ut og legges i de riktige søppelbeholderne utenfor hver blokk. Beboere plikter å sette seg inn i reglene for avfallssortering i sameiet, som er i tråd med kommunens krav. Avfall sorteres i kategoriene:

- matavfall,
- restavfall
- papp, papir og drikkekartong
- plastemballasje-avfall

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

Tips:



HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

29-03-2023

Det er egne poser og egen beholder for matavfall.

Ting som lukter eller avgir fuktighet må emballeres ekstra omhyggelig.

Aviser, blader, papp og kartonger skal legges i beholderen for papir og kartong.

Plastposer skal ikke kastes sammen med papir og aviser, selv om man bruker plastposer til oppsamling av aviser og papiravfall i leiligheten. Tøm avisene i beholder for papir og plastposen i beholder for plast.

Pappesker skal presses flate. Ellers fylles beholderne fort opp. Store pappesker etter møbler, flytting, etc, skal kastes i pappcontainer på miljøstasjoner.

Flasker, glass, metall, etc. skal leveres til resirkulering eller mottak på miljøstasjon. Det er containere for dette både på Hosle og på Bekkestua.

Lyspærer og lysstoffrør og mindre elektriske apparater kan leveres i flere butikker. Bl.a. Rema 1000 og Mega på Bekkestua.

Større hvitevarer som komfyr, kjøleskap etc kan leveres gratis hos forhandlere, som f.eks Elkjøp i Sandvika.

Malingrester og annet farlig avfall leveres på mottak for denne type avfall, som finnes på flere bensinstasjoner, men kan også leveres på ISI miljøstasjon, som også tar imot alt annet avfall som ikke er nevnt ovenfor.

## § 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. Støyende aktivitet som kan være sjenerende for naboene tillates ikke på balkongene.

### 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 fritt, og for egen kostnad, 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, fordi erfaring viser at skittent vann og jord faller ned på naboens balkong under.
- å henge blomsterkasser i kroker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket, da dette kan ødelegge det svarte belegget på beslaget.
- 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, TEPER 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 av hensyn til naboene.

## § 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, kjellergangen, de små rommene under trappen (de gamle søppelrommene) og trappeoppgangen.

Alle fellesrom skal ryddes etter bruk. Trappeoppganger og felles tørkerom må holdes ryddig og ikke benyttes som lagringssted for personlige eiendeler. Trappevask er inkludert i felleskostnadene. Det skal ikke settes gjenstander i trappeoppgangen som hindrer trappevask eller rømningsveier ved brann.

Ting som oppbevares i fellesrommene skal 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.

I vintermånedene må vinduer i trappeoppgangen og kjellervinduene holdes forsvarlig lukket.

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

De små rommene under trappen, som ikke lenger er i bruk til søppel, kan nå brukes til lagring av leker, etc som er i daglig bruk. Langtidslagring er ikke tillatt i disse rommene.



## § 8: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
4. Lekeplasser/sandkasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barns miljø.
5. 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 utluften 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 sjenere andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

Dersom vedlikeholdet som hver enkelt sameier er ansvarlig for blir forsømt, kan styret i Hoslebygg Boligsameie få arbeidet utført på seksjonseiers regning. Ref vedtektenes §5.



HUSORDENSREGLER - FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

29-03-2023

## § 11: BRUK AV FELLESANLEGGET FOR TV OG INTERNETT.

Tilkopling til anlegget må kun skje med de kabler og kontakter som er spesifisert og levert av Telenor, slik at de ikke forårsaker forstyrrelser for andre.

Alle som bruker anlegget anbefales å registrere egen «Min side» på <https://www.telenor.no/privat/>.

Utstyret som Telenor har levert i leilighetene er Telenor sin eiendom, og det skal bli stående i leiligheten ved flytting.

Opplysninger om anlegget for TV og Internett kan fås hos styret eller hos Telenor på [www.telenor.no](http://www.telenor.no), <https://www.telenor.no/privat/internett/borettslag/>, eller tlf 915 09000.

## § 12: 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.

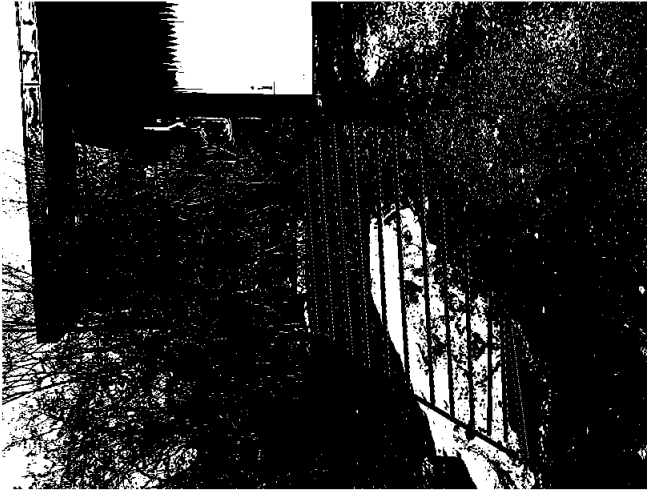
## § 13: ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor Hoslebygg Boligsameie for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, iht alminnelige erstatningsregler.

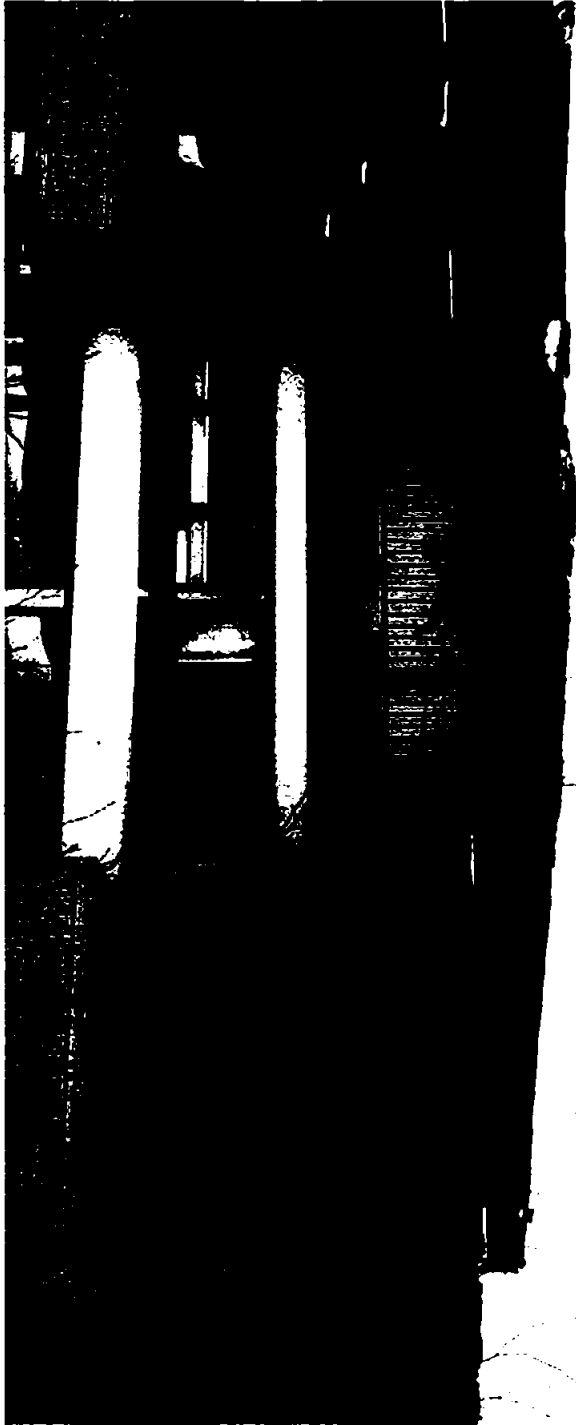
Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleiere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

08-03-2025.

Etablering av en plass for søppelcontainerne foran Revesporet 6 A.



Mange i blokken 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. Platingen kan bygges opp på samme måte som foran Rsp 3 og 4. Alternativt kan den bygges som en plating i trykkimpregnerte materialer.



FORSLAG TIL SKUR  
FOR PARKERING AV  
SYKLER, SKI, BARNEVØNER  
~~OG BARNESKUR~~  
BRUK.

FORSLAG TIL SYKKELSKUR PÅ DEN UBRIKTE DELEN AV TERRASSEN OVER FELLESGARASJEN I REVESPORET 3.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 1252 Selskapsnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.