

# Helset Boligsameie

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. The background of the slide features a large, abstract graphic with dark green and light green geometric shapes and a pixelated city skyline silhouette.

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Helset Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

# Helset Boligsameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte i Helset Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Helset Boligsameie

**Høringsperiode:** 6. mai kl 18:00 - 12. mai kl. 09:00

**Avstemmingsperiode:** 12. mai kl.12:00 til 14. mai kl. 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder Jon Stærkebye

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Cecilie M. Pettersen v/ABBL

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Heidi Kolaas Hansteen foreslås til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Innkallingen til årsmøtet ble sendt til alle per epost den 29. april 2025, og til 4 seksjonseiere per post.

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det foreslås en godtgjørelse på 320 000 kr til fordeling internt i styret og kr 225 000 som avtalt styrehonorar til styreleder.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 320 000 til intern fordeling i tillegg til avtalt styrehonorar til styreleder på kr 225 000 kr.

#### 5. Saker fra styret

Styret forslår følgende endringer av sameiets vedtekter og husordensregler.

Forslag om kontroll av parkeringsplasser for gjester og interne veier og snuplasser innenfor Helset boligsameie.

Forslag om etablering av vedlikeholdsfond

Vedtekter

- Paragraf 2, punkt 4 og 6. Presseringer og oppdateringer
- Paragraf 4, avsnitt 1 med tre underpunkter. Vedlikeholdsplikt
- Paragraf 6. Utleie
- Paragraf 7, første og tredje avsnitt. Kjønnsnøytralt språk
- Paragraf 13, Om årsmøtet. Oppdatering i henhold til praksis og bruk av digitale arbeidsverktøy

Husordensregler:

- Punkt 1.1, 1.6 og 1.7 Alminnelige Husordensregler
- Punkt 2.1 og 2.5 Bruk av boligen
- Punkt 6 Endring av reglene

##### 5.1 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 2, avsnitt 4 og 6

Opprinnelig avsnitt 4:

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.»

Nytt avsnitt 4 (**endring uthevet**):

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret **og godkjennes av styret før endringer igangsettes.**»

Begrunnelse: for å unngå uklarheter og fremtidige feil og skader.

Opprinnelig avsnitt 6:

«En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.»

Nytt avsnitt 6 (**endring uthevet**):

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare

hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. **Seksjonseieren må ved etablering av ladepunkt følge den inngåtte kollektive ladeavtale som sameiet har inngått.»**

Begrunnelse: Teksten reflekterer at vi har inngått en kollektiv avtale med ladeselskap (Eleaway)

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

## **5.2 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 4, avsnitt 1, tre underpunkter**

Opprinnelige underpunkter:

- istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.
- vask av trapp.
- rengjøring og beising av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk

Forslag til endringer:

- istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås **og fram til felles avløpsrør.**
- rengjøring og **maling** av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk. **Utvendig vedlikehold gjelder kun for boenheter på bakkeplan.**

(- vask av trapp – sløyfes)

Begrunnelse: Klargjøre ansvarsforholdet mht rørledning, vasking av trappeoppganger er satt ut til rengjøringsbyrå og vi bruker vannbasert maling, ikke beis.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag vedtas.

## **5.3 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 6 - Utleie**

Opprinnelig avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier årsmøte og styre. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret, samt leietagers navn.»

Nytt avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier, årsmøte og styret. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret **og registrere kontaktdetaljer i sameiets portal.**

Begrunnelse: Det har vært manglende registrering av utleie, noe som vanskeliggjør nødvendig kommunikasjon med alle beboere.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag vedtas.

#### 5.4 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 7 - STYRET - avsnitt 1 og 3

Opprinnelig første avsnitt:

«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårs møte.»

Nytt første avsnitt:

«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og **opptil** to varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med **nest**leder, sekretær og to styremedlemmer. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte.»

Begrunnelse: Årsmøtet står fritt til å velge styremedlemmer. Det er derfor ikke krav til at styremedlemmet bor i sameiet. Setningen «Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret» må fjernes for å være i tråd med eierseksjonsloven.

Opprinnelig tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i hans fravær av to styremedlemmer.»

Nytt tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer».

Begrunnelse: En ønsker å etablere en kjønnsnøytral ordlyd.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes

Forslaget om kjønnsnøytralitet er også foreslått av Amundsen, se pkt.6.2

#### 5.5 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 13 - OM ÅRSMØTET, 3. avsnitt

Opprinnelig avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.»

Nytt avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne **ved at den tilgjengeliggjøres på boligsameiets portal.**»

Begrunnelse: Setningsleddet «Protokollen leses opp før møtets avslutning» fjernes fordi protokoll renskrives og godkjennes elektronisk etter møtet. Det følger også av ESL § 53 at det skal utpekes en seksjonseier som deltar på årsmøtet, til å signere protokollen, sammen med møteleder. Forslaget reflekterer dagens praksis og digitale arbeidsverktøy.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

## **5.6 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 1.1, 1.6 og 1.7**

Opprinnelig underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette skostativ eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i inngangspartiet dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Nytt underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette **gjenstander** eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet **under trappen** dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Begrunnelse: Presisering og klargjøring av eksisterende underpunkt.

Opprinnelig underpunkt 1.6:

«Hver oppgang velger en kontaktperson. Denne velges for et tidsrom oppgangen selv bestemmer. Kontaktpersonens funksjon er å være bindeledd mellom styret og oppgangen. Det anbefales å holde et oppgangsmøte 1 gang pr. år hvor det skrives referat. Møtereferatet og kontaktpersonens navn sendes styret.

Hele underpunktet sløyfes.

Begrunnelse: Dette har ikke vært praktisert på mange år.

Opprinnelig underpunkt 1.7:

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm.»

Nytt underpunkt (som da blir underpunkt 1.6 siden opprinnelig underpunkt 1.6 sløyfes):

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm. **Det er beboers ansvar å holde hekker og annen beplantning som del av egen plen/ platting i overensstemmelse til dette.**»

Begrunnelse: Dette er en presisering av ansvarsforhold.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

## **5.7 Forslag til endringer av Husordensregler Punkt 2. Bruk av boligen, underpunkt 2.1 og 2.5**

Opprinnelig underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.  
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 lørdager og kl. 12.00 på søn- og helligdager.»

Nytt underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.  
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 **og etter kl 17 på lørdager. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager eller offentlige fridager.**

Begrunnelse: For å unngå støyende arbeider i helger og offentlige helligdager/ offentlige fridager.

Opprinnelig underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som monterer gasspeis i sin seksjon må melde fra til styret om dette for registrering. Gasspeisen skal monteres av fagfolk i henhold til brannvern og forskrifter. Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.»

Nytt underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som **ønsker å** montere gasspeis i sin seksjon må **søke styret om godkjenning før installasjon. Ved godkjenning fra styret, skal installasjon utføres av fagfolk i henhold til brannvern og gjeldende forskrifter.**  
Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.

Begrunnelse: Styret ønsker å ha oversikt over alle installasjoner som kan utgjøre en HMS-fare i tillegg til å presiserer ansvarsforhold.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

## **5.8 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 6 - ENDRING AV REGLENE**

Opprinnelig avsnitt:

«Sameiermøtet kan vedta endring av husordensreglene. Det kreves i så fall 2/3 flertall. Nye regler sendes beboerne umiddelbart.»

Nytt avsnitt:

«**Årsmøte** kan vedta endring av husordensreglene. **Endringer av husordensregler krever simpelt flertall. Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.**»

Begrunnelse: Styret foreslår å endre at endringer av husordensregler skal vedtas med simpelt flertall da dette er i henhold til etablert praksis i boligsameier og borettslag.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.



## 5.9 Etablere kontroll av gjesteparkeringsplasser og veier (samt snuplasser) innenfor Helset boligsameiet

Under ordinært årsmøte i Helset Boligsameie mandag 13.05.2024 ble følgende enstemmig vedtatt under punkt 5.2:

«Styret gis fullmakt til å fremforhandle en avtale for parkeringskontroll av gjesteparkering og på internveier i boligområdet. Styret vil undersøke saken grundigere og vil fremlegge en løsning for seksjonseierne.»

Styret har innhentet tilbud fra fire selskaper:

- Østlandske parkering AS
- Apcoa parking AG
- Vestpark as
- P-service as

**Apcoa** var det dyreste selskapet med en oppstartskostnad på kr 20.000,- + mva og en månedlig kostnad på kr. 3.900,- + mva. Dette var i særklasse det dyreste tilbudet og styret valgte derfor å ikke gå videre med dette tilbudet.

**Østlandske parkering as** sitt tilbud har en oppstartskostnad på kr 5000,- + mva og en månedlig kostnad på kr 2.500,- + mva.

**P-service as** tilbyr gratis oppstart og ingen månedskostnad.

**Vestpark as** tilbyr gratis oppstart og en månedskostnad på kr. 1000,- + mva. Vestpark var det eneste selskapet av de tre sistnevnte som tilbyr tidskonto. Det vil si at man kan parkere et visst antall timer totalt pr måned og betale et beløp pr time utover tidskontoen. Registrering av gjesteparkering skjer ved bruk av en app på mobilen eller via websider. Ved behov for parkering til håndverkere, flyttebiler etc. kan Styret gjøre unntak for disse, slik at dette ikke medfører bruk av tidskonto.

Østlandske og P-service tilbyr kun parkerings- og karantenetid. Dvs at man parkerer i noen timer, alternativt et døgn og deretter får man karantenetid tilsvarende parkeringstiden før man kan bestille gjesteparkering igjen.

Begrunnelse:

Vi vil ha gjesteparkeringskontroll for å sikre at gjesteparkeringsplasser kun blir brukt til dette formålet og unngå at beboere i eller utenfor Helse boligsameie benytter gjesteparkeringsplass som fast parkeringsplass.

Vi ønsker minst mulig bilbruk på veier og snuplasser i området fordi dette er viktig for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. I tillegg ønsker vi, for barnas sikkerhet, at det er minst mulig bilkjøring på området. Å minimere bilkjøring og -parkering på området er også viktig for nærmiljøet og trivsel.

Styret får mange henvendelse fra beboere om at gjesteparkeringsplasser ofte benyttes av beboere med to eller flere biler slik at det ofte ikke er tilgjengelig parkering for gjester. Vi har også erfart at våre gjesteplasser også benyttes av personer som ikke har noen tilknytning til sameiet.

**Forslag til vedtak:** Styret i Helset boligsameie inngår avtale med Vestpark as for kontroll av gjesteparkeringsplasser og veier (samt snuplasser) innenfor boligsameiet område.

Vi foreslår en månedlig tidskonto som administreres av beboer eller den beboer delegerer dette til. Den månedlige tidskontoen foreslås satt til 100 timer. Man kan kjøpe ekstra timer for kl 10,- pr time.

Kontrollen igangsettes så raskt det lar seg gjøre.

**Vennligst merk følgende:**

*Det har kommet inn et forslag om ikke å innføre kontroll av gjesteparkeringsplasser fra Amundsen, se pkt 6.8.*

*Styret gjør spesielt oppmerksom på at Amundsen har stilt et motforslag uten å ha sett styrets endelige forslag.*

*Styrets kommentarer til hans motforslag:*

*Styret har innhentet en juridisk vurdering av Amundsens påstander om retten til å nekte å registrere seg elektronisk ved bruk av gjesteparkeringen. Hvis beboere ikke ønsker å registre seg for bruk av gjesteparkering kan styret ikke se at det er et problem så lenge alle beboere disponere en egen parkeringsplass tilknyttet eierseksjonene.*

*Amundsen hevder videre at styrets forslag krever enighet fra alle seksjonseiere. I henhold til tilbakemeldingen fra ABBLs juridiske avdeling kan de ikke se at forslaget krever enighet fra alle seksjonseiere om å etablere parkeringskontroll er i strid med ESL §51 pkt d.*

*Juridisk avdeling har heller ikke funnet noe som underbygger Amundsens påstander i forarbeidet til loven.*

*Hvis Amundsen fastholder om at styrets forslag er i strid med mindretallsvernet så kan han gå til rettslige skritt for å nå frem med dette.*

**Styret støtter følgelig ikke forslaget fra Amundsen, se pkt 6.8**

**Styrets innstilling:** Vedta styrets forslag som fremlagt.

### **5.10 Etablering av vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsoppgaver**

Som det fremkommer av styrets orientering vil Helset Boligsameie stå foran flere større vedlikeholdsoppgaver de neste 10 årene. Nedenfor er listet noen av de større oppgavene som må forventes :

- Betongskader på terrasser og balkonger
- Takdekke
- Utskifting av inngangsdører
- mulig etablering av felles brannvarslingssystem

I sum kan dette beløpe seg til vel 50 millioner kr i tillegg til "normalt" vedlikehold som dekkes over drift (ca. 5 millioner kr per år).

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at en oppretter et vedlikeholdsfond ved å innbetale 3 millioner kr per år fra og med juli 2025 . Innbetalt beløp for 2025 vil da bli 1,5 millioner kroner og 3 millioner kr fra og med 2026

Dette vil bety en ekstra gjennomsnittlig månedlig utgift på ca. kr 900 kr /leilighet, varierende fra ca. kr. 650 kr for de minste leilighetene til ca. kr. 1050 kr for de største leilighetene

Begrunnelse:

Boligsameiet bør etablere et vedlikeholdsfond for å redusere fremtidig nye låneopptak.

Styrets oppfatning er at en ekstra månedlig husleie på ca 900 kr i snitt bør være akseptabelt for alle. Målet bør være at vi har kapital til å dekke minst 50% av vedlikeholdskostnader for de neste 10 årene.

Sameiets lån er i dag på vel 60 millioner kr.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag godkjennes, første innbetaling starter i juli 2025 og løper inntil videre.

## 6. Saker fra beboere

### Innledning

Samtlige forslag til endringer i vedtekter og husordensregler, og motforslag til styrets forslag om innføring av parkeringskontroll av gjesteparkering og interne veier samt snuplasser, er fremmet av Amund Amundsen. I tillegg fremmer Amund Amundsen et forslag om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

### Forslagene i kortform:

#### Forslag til endringer i vedtekter:

- Forslag til endring pkt 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT , avsnitt 8 og kapittel 10, avsnitt 3
- Forslag til endring av kapittel 7 STYRET, om kjønnsnøytralt språk i hele kapitlet
- Forslag til endring i kapittel 9 OM STYREMØTET, avsnitt 1 og nytt avsnitt 3

#### Forslag til endringer av husordensregler:

- Punkt 1 Alminnelige husordensregler, underpunkt 1.4
- Punkt3, underpunkt 3.3 om garasje plasser
- Punkt 3, underpunkt 3.3 om beboeres adgang til å benytte parkering på fellesområder

### Andre forslag:

- Motforslag til styrets forslag om innføring av parkeringskontroll av gjesteparkering og interne veier samt snuplasser.
- Forslag om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

### 6.1 Om endring i vedtektenes pkt 2 og 10, om elektronisk kommunikasjon.

Pkt 2:

Teksten i vedtektenes pkt 2, åttende ledd, samt i pkt 10, tredje ledd, gir et misvisende inntrykk av at seksjonseierne har plikt til at godta elektronisk kommunikasjon.

I Eierseksjonslovens § 6a, "Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne" står følgende: (min utheving)

*"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.*

### ***Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk***

Seksjonseiere har følgelig en lovbestemt rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås følgende endringer (meningsbærende endringer er uthevet):

a) Pkt 2, åttende ledd, endres til:

*Styret kan kommunisere elektronisk med alle eiere og leietakerne **som ikke har reservert seg mot dette**. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som har reservert seg eller ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.*

b) Pkt 10, tredje ledd, endres til:

*Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, **dersom seksjonseier har oppgitt elektronisk adresse og ikke har reservert seg mot slik kommunikasjon**. Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.*

**Styrets innstilling:** Pkt 2, åttende ledd.

Styret støtter foreslåtte endringer

Pkt 10, tredje ledd.

Første foreslåtte setning gir ikke mening. Det er en faktaopplysning om hva som er elektronisk kommunikasjon. Styret støtter ikke denne foreslåtte endring.

Andre foreslåtte innsatte setning kan inntas.

Styrets forslag til nytt Pkt 10, tredje ledd blir da:

"Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse."

### **6.2 Om endringer i vedtektenes pkt 7, for kjønnsnøytralt språk.**

Språket i vedtektene er langt på vei kjønnsnøytralt, men der finnes noen få tilfeller med uheldige ordvalg som bør endres.

**Det foreslås følgende endringer i vedtektenes pkt 7:**

a) I første ledd erstattes ordet «varamenn» med «varamedlemmer» og ordet «han» med «medlemmet».

Nytt første ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

*"Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre **varamedlemmer**. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer **medlemmet** ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av*

*seksjonseierårsmøte."*

b) I tredje ledds siste setning erstattes ordet «hans» med «styreleders».

(Dette vil samtidig rette opp i en språklig uklarhet om hvem «hans» refererer til, av styreleder og styremedlem.)

Nytt tredje ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Amund Amundsens forslag til endringer i kapittel 7

- Varamenn erstattes med varamedlem
- Hans erstattes med styreleder
- Han erstattes med medlemmet

Begrunnelse: Språket i vedtektene er langt på vei kjønnsnøytralt, men der finnes noen få tilfeller med uheldige ordvalg som bør endres.

**Styrets innstilling:** Dette er i overensstemmelse med styrets forslag, punkt 5.4 og støttes av styret.

### **6.3 Om tillegg til vedtektenes pkt 9, vedr. styremøter, protokoll og åpenhet om styrets arbeid.**

Sameiets vedtekter sier ingenting om seksjonseierens rett til innsyn i styrets arbeid. Vedtektene sier heller ingenting om hva som skal inngå i styreprotokollen.

Forslagsstiller har selv opplevd å ikke få svar fra styret på enkle og saksrelevante spørsmål (som ikke er underlagt taushetsplikt), og ønsker at seksjonseierens rett til informasjon om styrets arbeid skal vedtektsfestes.

Andre sameier og borettslag, som f.eks TOBB i Trondheim, praktiserer utstrakt åpenhet om styrearbeidet. Videre anbefaler Huseierne, Norges Huseierforbund og flere juridiske betraktninger det samme.

Se f.eks

<https://tobb.no/itobb/innsynsrett-i-arbeid/>

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/>

<https://www.huseierforbundet.no/apenhet-i-styret-forhindrer-konflikt-i-sameiet>

<https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet>

Eksempler på andre sameier som har vedtektsfestet innsynsrett:

I vedtektene til Nilsemarka Sameie (121 seksjoner, i Slemmestad) er dette formulert slik:

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Styreprotokoller skal ikke sendes seksjonseierne, men protokollene er tilgjengelige for seksjonseiere som ønsker innsyn i disse.

Jettegryta Realsameie (Nordre Follo) har følgende tekst i vedtektene:

Styret skal:

[...]

Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.

Lovgivningen om innsynsrett i styrearbeid i sameier er mangelfull. Dersom innsynsrett ikke er bestemt i vedtektene, vil det derfor i praksis være opp til styret selv å velge hva de ønsker å gi innsyn i.

**Forslag til vedtak:** a) Første ledd utvides slik (ny tekst er uthevet):

*Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. **Informasjon om alle innkallinger til styremøte skal være åpent tilgjengelig for seksjonseierne. Denne informasjonen skal inneholde tidspunkt og dato for møtet, samt kort informasjon om hver sak som planlegges behandlet.***

b) Nytt tredje ledd:

*Protokollen over styremøter skal inneholde navn på deltagende styremedlemmer, beskrivelse av alle saker som ble behandlet, hvilke vedtak som ble fattet, samt hvilke styremedlemmer som eventuelt stemte mot. Seksjonseierne har rett til innsyn i styreprotokollen, med unntak for taushetsbelagte deler av saker.*

**Styrets innstilling:** **Styret støtter ikke de to foreslåtte endringene med følgende begrunnelse:**

Vi anbefaler ikke en slik ordning, da det kan føre til usikkerhet og spekulasjon blant beboerne. Loven gir seksjonseierne ingen rett til innsyn i protokoll fra styremøtet, det er et internt dokument, jfr. esl § 56 femte ledd.

Styret benytter ABBLs styreportal for innkalling og protokollføring inklusiv stemmegivning av vedtak. Styreprotokoller signeres elektronisk av alle stemmeberettigede medlemmer.

Styreprotokoller er styrets arbeidsdokument deles normalt ikke med beboere, kun i saker som berører beboer(e) direkte

Styret har rutine om å sende ut et informasjonsskriv 2 ganger pr år, i tillegg til å sende ut informasjon om aktuelle saker fortløpende, Styret har også som intensjon å arrangere beboermøter 1-2 ganger i året hvor aktuelle saker blir diskutert.

Styret er også tilgjengelig på styrerommet 1. mandag i hver måned. Her kan beboere ta opp saker med styret direkte.

## 6.4 Forslag om endring av husordensreglenes pkt, 1.4.

Husordensreglenes pkt 1.4 har følgende ordlyd:

*Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må fortrinnsvis henge under rekkverks høyde, og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres.*

At tørking og lufting av tøy ikke skal være synlig utenfra, oppleves som en urimelig og unødvendig begrensing. Denne regelen har ingen åpenbare tungtveiende saklige begrunnelser i hensynet til andre beboere, og bør fjernes.

**Forslag til vedtak: Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 1.4 endres slik:**

*Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres urimelig.*

**Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke forslaget da vi mener at dagens tekst er dekkende og klart.**

Ordet urimelig gir rom for en individuell tolkning som kan uthule hensikten med reglen.

## 6.5 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. garasjeplasser.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

*[. ...] Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.*

Denne regelen inneholder flere uklare begreper, og dekker bare deler av det som må antas å være intensjonen. Bruken av begrepet "bileieren" åpner også for noen interessante problemstillinger

**Forslag til vedtak: Det foreslås at de tre siste setningene i husordensreglenes pkt 3.3 erstattes med følgende:**

*Seksjonseieren har ansvar for at bruken av seksjonens garasjeplass(er) ikke påfører sameiet eller andre beboere skade eller ulempe. Lagring av private gjenstander på fellesområdet uten eksklusiv bruksrett er ikke tillatt. Gjenstander som er til fare for omgivelsene kan fjernes fra fellesområdet av styret, for eierens regning.*

**Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke forslaget fra Amundsen da dagen Husordensregler pkt. 3.3 og 3.4 dekker hans forslag.**

Disse punktene ble også behørig behandlet på sist årsmøte, den 13. mai 2024.

## **6.6 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.**

### **Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.**

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

*[. .. ] Beboere som har bil skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Dette gjelder også korttidsparkering, fordi beboerne ikke skal oppta parkeringsplasser som er for beholdt besøkende. [. .. ]*

Denne regelen har ikke en saklig begrunnelse og den er ikke nødvendig av hensyn til andre beboere.

Dette begrunnes slik:

En uavhengig kartlegging av bruken av gjesteparkeringsplassene er gjennomført i perioden mai 2024 til januar 2025. Det er utført i overkant av 300 tellinger i perioden. Rapport fra denne undersøkelsen finnes på <https://www.amundo.org/helsetsameiet> (kartleggingen er utført av forslagsstiller).

Undersøkelsen viser at beboerparkering **ikke** er årsak til at gjester ikke finner ledig parkeringsplass, når sameiet ses under ett.

I 99,4% av tellingene var 1/3 eller mer av gjesteparkeringsplassene i sameiet ledige.

De to unntakene som utgjør 0,6% var 16. juni 2024, dvs i starten av perioden med garasjefeiling, der 41 av 57 plasser var opptatt, og 17. nov 2024, med 46 av 57 opptatte plasser.

I gjennomsnitt for hele perioden har det vært 57,5% (32,8 plasser) ledig kapasitet.

Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på at naboer parkerer på sameiets plasser i en grad som har noen betydning.

Det presset på gjesteparkeringen som finnes, er i all hovedsak begrenset til nedre felt, spesielt på plassen ute ved Helserveien i sommerhalvåret og inne i garasjen i Skollerudveien om vinteren.

Et viktig funn er at beboernes bruk av gjesteparkeringsplassene reduseres kraftig i de periodene der det er få ledige plasser lokalt.

Dette betyr at de aller fleste beboere som bruker gjesteparkeringen, gjør dette på en ansvarlig og rimelig måte.

I rettssaker om begrenning av bruksrett til parkering på fellesområder, legges avgjørende vekt på om aktuelle husordensregler *både har en saklig begrunnelse og er nødvendig av hensynet til andre beboere*. (se f.eks <https://www.boligstyret.no/borettslagets-rett-til-a-vedta-parkeringsforbud-og-gebyr-for-brudd-pa-parkerings-gjelder-alle-typer-fellesareal/> )

Den omtalte dommen gjelder et borettslag, men i dette tilfellet er innholdet i den aktuelle lovteksten i Borettslagslova (§ 5-1) og Eierseksjonsloven (§ 25-1) den samme.

I tillegg til dette kommer bestemmelsen i Eierseksjonslovens § 25, første og andre ledd, som regulerer retten til bruk av fellesområdene (uthevingen er min):



[. .. ] Seksjonseieren har også **rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til**, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Loven legger med andre ord vekt på hva som er etablert praksis.

Samlet betyr dette at regelen, om et generelt forbud mot beboeres parkering på fellesområdets parkeringsplasser, ikke har et gyldig grunnlag.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 3.3 endres slik (endringen er uthevet):

*Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barn oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. **Beboere som har bil skal primært benytte anvist(e) plass(er) i garasje til parkering. På fellesområdes parkeringsplasser skal besøkende alltid ha prioritet. Den enkelte beboer har ansvar for at egen bil ikke er til hinder for at besøkende kan parkere.***

*Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.*

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget fra Amundsen med samme begrunnelse som i sak 6.7.

Undersøkelsene er gjort av Amund Amundsen selv og det er ikke mulig for styret å ettergå hans registreringer.

Styret er ofte involvert i saker med misbruk av gjesteparkingsplasser både av beboere i sameiet og beboere i naboområdet, dette uavhengig av hans private målinger som ikke kan antas å være representative.

Amundsens forslag vil ikke la seg gjennomføre da det vil være umulig å ha kjennskap til behov for gjesteparkering til enhver tid.

**Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det ikke vedtas.**

## **6.7 Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.**

### **Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.**

Forslaget som styret fremmet på årsmøtet i 2024 om innføring av ekstern parkeringskontroll (Pkt 5.2 "Etablering av parkeringstjenester for gjesteparkering og internveier i Helset Boligsameie) er ikke basert på et saklig grunnlag.

Dette kan begrunnes i funnene i en rapport fra en uavhengig undersøkelse av bruken av gjesteparkingsplassene som er gjennomført i perioden fra mai 2014 til januar 2025.

(se <https://www.amundo.org/helsetsameiet>. Kartleggingen er utført av forslagsstiller). Denne undersøkelsen viser at det ikke er dekning for de argumentene som er framført for nødvendigheten av å innføre en slik parkeringskontroll.

Noen viktige funn i kartleggingen som har betydning for denne saken:

- I gjennomsnitt har det i denne perioden vært 57,5% - nær 33 av 57 - ledige plasser på gjesteparkeringen.-
- I 99,4% av 315 gjennomførte tellinger har mer enn 1/3 av plassene på gjesteparkeringen vært ledige. Det har kun vært observert to tilfeller med færre ledige plasser, der det ene var i starten av perioden med garasjefeiing i fjor sommer, og den andre 17. nov 2024.
- I perioden mai til september 2024 ble det registrert 562 unike kjøretøy på gjesteparkerings-plassene. Nesten 9 av 10 kjøretøy (87,5%) parkerte en gang uken eller sjeldnere.
- I løpet av 8 måneder er det observert *ett* enkelt tilfelle der besøkende (til Helsethagan) utvilsomt har parkert ved traktorgarasjen. Fremmedparkering av noen betydning på nedre felt kan i praksis utelukkes, fordi alle biler som har stått parkert ofte nok til at det potensielt kunne vært et problem, har en observert tilknytning til sameiet. (Sameiets beboere benytter derimot i betydelig utstrekning parkeringsplassen til barnehagen i Skollerudveien, også når der er ledige plasser i garasjen eller ute ved Helsetveien.)
- På øvre felt er det kun parkeringen ute ved traktorgarasjen som sporadisk er full. Med unntak for perioden med garasjefeiing, samt 17. nov 2024, er det ikke på noe tidspunkt observert at gjesteparkeringen inne i garasjen i Helsethellinga har vært nær full.
- I fire observerte tilfelle har det vært helt fullt på begge plasser på nedre felt. To av disse tilfellene var i forbindelse med garasjefeiingen i juni. **Det vesentlige her er at undersøkelsen viser at kun 3 av de 12 beboerne som benyttet gjesteparkeringen på plassen ute ved Helsetveien mest, sto parkert der i perioder der det var færre enn 1/4 ledige plasser.**
- Informasjon som er gitt til et utvalg av de som parkerte oftest har hatt god effekt. Fem av 9 beboere sluttet helt å parkere på gjesteparkeringen etter å ha mottatt informasjon om egen parkeringsfrekvens, og en beboer reduserte bruken betydelig.

Konklusjonen som kan trekkes fra undersøkelsen er at kapasitetsproblemer på gjesteparkeringen i praksis er begrenset til nedre felt, og at disse problemene bare i liten grad skyldes beboernes egen parkering. De fleste beboerne viser faktisk en ansvarlig bruk av gjesteparkeringen, og fremmedparkering er heller ikke en årsak til kapasitetsproblemer.

De framlagte tilbudene fra 3 ulike parkeringsselskap (se referat fra beboermøte 15. okt 2024) har alle det til felles at de forutsetter en elektronisk registrering av gjester. I praksis medfører de foreslåtte ordningene at alle seksjonseiere permanent og ugjenkallelig fraskriver seg retten til å reservere seg mot slik registrering. Alle har en rett til å reservere seg mot elektronisk registrering. Der er noen unntak fra denne retten, men ingen av disse har relevans her.

For å være lovlig måtte en slik obligatorisk ordning enten være lovpålagt eller saklig begrunnet i nødvendige hensyn til andre beboere. Ingen av disse forutsetningene er til stede. Dette betyr at de foreslåtte ordningene ikke lovlig kan gjennomføres uten tilslutning fra **samtlig**e seksjonseiere.

I denne saken er det ikke samsvar mellom styrets begrunnelse for tiltaket og de faktiske, dokumenterte forhold. Styrets forslag er ikke egnet til å løse problemet med at gjesteparkeringen på enkelte steder iblant blir full. Det vil derimot skape betydelige problemer og ekstra kostnader for alle som har behov for håndverkere, hjemmehjelp etc. Dette i seg selv kan være i strid med Eierseksjonslovens § 40, om mindretallsvern.

Styrets forslag bør også vurderes opp mot Eierseksjonslovens § 51d, som krever full tilslutning fra alle seksjonseiere for:

*tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk*

*ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.*

**Forslag til vedtak:** Det foreslås derfor at styrets forslag om ekstern parkeringskontroll forkastes og at styret bes om å gjennomføre følgende tiltak:

a) Fortsette/ gjenoppta arbeidet med utredning av en utvidelse av parkeringsplassen ute ved Helsetveien, som ble vedtatt i sak 6.1 på ordinært årsmøte i 2022.

b) Besørge enhetlig skilting på hver av de fire gjesteparkeringsplassene, slik at det tydelig framgår på kart hvor alle parkeringsplassene i sameiet befinner seg. Besøkende bør enkelt kunne finne fram til andre plasser i sameiet dersom en av dem skulle være full.

(Dette tiltaket alene vil kunne sikre at gjester alltid finner plass.)

c) Vurdere å bytte noen utleieplasser i garasjene med gjesteplasser ute, slik at beboere med biler som det er umulig eller vanskelig å parkere inne i garasjene, kan leie en fast plass.

d) Gjennomføre gjenoppmerkingen av gjesteparkeringsplassene, som nevnt i referat fra beboermøte.

**Styrets innstilling:** **Styret støtter ikke forslaget, ref forslag fra Styret sak 5.9**

Begrunnelse:

Amund Amundsen har kommet med et motforslag til styrets forslag uten at forslag har vært fremmet eller presentert ovenfor Amunden eller andre beboere.

Styrets forslag er fremlagt som en oppfølging av enstemmig vedtak på sist årsmøte i mai 2024.

På beboermøtet i oktober ble det kun gitt en status og ingen tilbud ble presentert eller diskutert.

Styret har innhentet en juridisk vurdering av Amundsens påstander om retten til å nekte å registrere seg ved bruk av gjesteparkeringen. Hvis beboere ikke ønsker å registre seg for bruk av gjesteparkering kan styret ikke se at det er et problem så lenge alle beboere disponere en egen parkeringsplass.

Amunden hevder at styrets forslag krever enighet fra alle seksjonseiere. I henhold til tilbakemeldingen fra ABBLs juridiske avdeling kan de ikke se at styrets forslag om etablering av parkeringskontroll er i strid med ESL §51 pkt d). Juridisk avdeling har eller ikke funnet noe som underbygger Amundsens forslag i forarbeidet til loven.

Hvis Amundsen fastholder at styrets forslag er i strid med mindretallsvernet så kan han gå til rettelige skritt for å nå frem med dette.

**Styret anbefaler å ikke stemme fro Amundsens forslag, men heller å stemme for styrets forslag om å etablere en**

**parkeringskontroll av gjesteparkeringsplasser og interne gangveier, se pkt 5.9.**

**Følgende kommentarer og innstillinger til følgende forslag fra Amundsen:**

**Forslag a)**

Styret støtter ikke forslaget fra Amundsen med følgende begrunnelse.

Etablering av ekstra gjesteparkeringsplasser ute ved Helsetveien:

Styret har vurdert forslaget som ble diskutert på årsmøtet i 2022 og har følgende saksopplysninger.

Styret har vurdert at en etablering mellom blokkene og Helsetveien som problematisk da det vil føre til økt trafikk og støy for beboere i blokkene 12 og 13 (Helsetveien 6,8,10,12 og 14).

Styrets mener også en utvidelse av parkeringsplasser vil føre til nedbygging av grøntområder i et ellers tettbygd område-

I tillegg til dette har også kommunen rett til å disponere deler av vår tomt til deponering av snø, etablering av fortau noe som igjen reduserer/umuliggjør en etablering av parkering. Deler av området består av en skråning og fjell som vil kreve ekstra grunnarbeider. Kostnader er estimert til 150 til 200 000 kr.

Etablering av ny tilkomstvei fra Helsetveien vil mest sannsynlig ikke tillates av kommunen.

**Forslag b).** Skilting er en del av styrets forslag, se sak 5.9. og støtter dermed at dette forslaget.

**Forslag c)** Omgjøring/bytte av utleieplasser utenfor bom til gjesteparkering.

Vi har fem gjesteparkeringsplasser innenfor port i Helsethellina, hvor av 3 er trange og lite egnet for parkering av biler.

I Skollerudveien på nedre plan, har vi 5 utleieplasser som er på utsiden av porten og ingen gjesteparkeringer på innsiden av porten.

Styrest alternative forslag er derfor:

**Styret vil utrede og evt. omgjøre gjesteparkeringsplasser på innsiden av garasjeport til utleieplasser og evt endre utleieplasser på utsiden av bom til gjesteparkering.**

**Forslag d)** Oppmerking av gjesteparkering står på kommende oppgaver i vår etter at feiing er gjennomført og dette er del av arbeidsoppgaver som er en del av arbeidsinstruks til vaktmester.

## **6.8 Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret ...**

Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

I husordensreglenes innledning står følgende:

*Meldinger fra styret til beboerne i form av rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.*

Undertegnede er ikke kjent med at det finnes noen lett tilgjengelig og samlet oversikt over hvilke slike tilleggsbestemmelser som er gjeldende.

Det bør ikke være noen tvil om hvilke regler og bestemmelser som gjelder i sameiet. Alle regler som har en varig karakter bør også være inkludert i husordensreglene.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås derfor følgende tiltak:

*Styret gis i oppdrag å samle/merke alle gjeldende regler og bestemme/ser fra rundskriv og oppslag på en slik måte at det framgår tydelig hva som til enhver tid er ment å være bindende for seksjonseiere og beboere, i tillegg til husordensreglene.*

**Styrets innstilling:** **Styret støtter ikke forslaget da alle meldinger/oppslag normalt er enkelttilfeller og av kort varighet.**

Styret praktiserer at oppslag/meldinger som er av varig karakter foreslås tatt inn i husordensreglene eller vedtekter på normal måte; via forslag til behandling på boligsameiets årsmøte i henhold til vedtekter/husordensregler.

Alle oppslag/informasjonskriv er tilgjengelig på boligsameiets portal.

Styrets innstilling er at forslaget avvises da dagens ordning ivaretar forslaget fra Amundsen.

## **7. Budsjett for 2025**

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## **8. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Stærkebye  
Styremedlem, Torger Fuglerudsveen  
Styremedlem, Marianne Holm  
Styremedlem, Erik Lie Hassum  
Styremedlem, Thea Mathilde Forslund  
Varamedlem, Hjalmar Valen  
Varamedlem, Cathrine Schnoor  
Varamedlem, Monica Folmo

### **8.1 Valg av styreleder**

Jon Stærkebye er villig til gjenvalg

**Styrets innstilling:** Jon Stærkebye innstilles som styreleder for perioden 2025 til 2026

Honorar settes til 225 000 kr

## **8.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, på valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem, Thea Mathilde Forslund, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem

Styremedlem, Erik Lie Hassum er ikke på valg

Styremedlem, Marianne Holm er ikke på valg

Varamedlem, Monica Folmo ikke på valg

Varamedlem, Hjalmar Valen på valg, ønsker gjenvalg

Varamedlem Cathrine Schnoor ønsker å fratre.

**Styrets innstilling:** Monica Folmo velges som nytt styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

Torger Fuglerudsveen gjenvelges som styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

## **8.3 Valg av varamedlemmer**

Styret foreslår at det kun velges to styremedlemmer for neste år.

Varamedlem Hjalmar ønsker gjenvalg

Varamedlem Monica er foreslått som nytt styremedlem og styret foreslår at Thea Mathilde Forslund velges som nytt varamedlem for gjenværende periode fra 2025 til 2026.

**Styrets innstilling:** Hjalmar Valen velges for 2 år for perioden 2025 til 2027

Thea Mathilde Forslund velges for et år for perioden 2025 til 2026 ( gjenværende periode for Monica Folmo)

## **8.4 Valg av valgkomité**

Styret har fungert som valgkomité.

**Styrets innstilling:** Styret fortsetter som valgkomité da dette fungerer tilfredstillende.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen  
Helset Boligsameie  
Styret

# Helset Boligsameie

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jon Stærkebye, Bygdøy allé 73 B  
Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, Helsethellinga 25  
Styremedlem, Marianne Holm, Helsetveien 14  
Styremedlem, Erik Lie Hassum, Helsethellinga 30  
Styremedlem, Thea Mathilde Forslund, Helsethellinga 20  
Varamedlem, Hjalmar Valen, Helsethellinga 20  
Varamedlem, Cathrine Schnoor, Helsethellinga 20  
Varamedlem, Monica Folmo, Helsethellinga 30

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 282 seksjoner. Selskapets navn er Helset Boligsameie med org.nr.: 975453316 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441751

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

**<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

### Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret og all utleie av boligseksjoner skal registres i boligselskapets portal med navn og kontaktdetaljer på leieboere.

Det har vært 16 eierskifter i 2024.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

Helset Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det foretas en årlig risikovurdering og styret benytter systemet til å følge opp og dokumentere HMS hendelser.

## Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 600 404,-.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 ordinære styremøter hvorav to har vært Teamsmøter. Samarbeidet i styret fungerer bra, to av varamedlemmene er aktivt involvert i styrets arbeid.

Styremøter avholdes normalt hver 1. torsdag i hver måned.

Styrommet er åpent første mandag i hver måned, med unntak av juli og august.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 13. mai og beboermøte, med hovedtema på brannsikkerhet, 15. oktober med ekstern foredragsholder.

Styret benytter ABBLs beboerportal til å informere beboere. Det er viktig at alle registrerer seg på portalen med rett e-post og mobilnummer og at dere krysser av for at dere aksepterer å motta informasjon fra ABBL og styret elektronisk. Styret har også sendt ut to informasjonsskriv i løpet av året i tillegg til diverse meldinger via epost, SMS og oppslag i portalen.

Vi benytter Lommedalen Vei og Anlegg AS for vaktmestertjenester. Dette fungerer bra!

Det har vært et år med mange forskjellige oppgaver for styret. Styret har brukt relativt mye tid på en god del oppfølgingsskader /vannskader i leiligheter, mange lekkasjer på varmtvannsberedere i tillegg til at det er økende problem med sluk på taket. Det har også vært mange henvendelser i forbindelse med frosne rør vinteren 2024 og ventilasjonsproblematikk. Styret har registrert at de fleste av disse problemene er relatert til ombygginger, omlegging av vannrør og blindede luftekanaler. I henhold til vedtekter er alle endringer/oppussing av leiligheter søknadspliktige til styret.

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen fram til 2035, og spesielt de neste to-tre årene.

Styret har systematisk jobbet med å redusere driftskostnader. Traktor og sandsilo ble solgt i 2024. Likeledes har vaktmester kjøpt en del mindre utstyr som var i lite (ikke i bruk) bruk. Dette har gitt oss inntekter på vel 650 000 kr.

Vi har også installert vannmålere i alle blokkene, forventet årlige besparelser er estimert til til 6-800 000 kr

Styret har gjennomført oppussing av to oppganger med godt resultat som kan sees ved å besøke Helsetveien 14 eller Skollerudveien 51. Kostnad per oppgang er ca 50 000 kr inkl. maling og arbeide.

Vi har også evaluert innsparingspotensialet med nedgravde søppelbeholdere. Den økonomiske gevinsten anses som liten, men tiltaket vil bidra til en forskjønnelse av utearealer og frigjøring av plass til f.eks sykkelparkering. Styret har foreløpig besluttet å ikke bruke tid på dette inntil videre.



Det har vært avholdt dugnad våren 2024 med godt frammøte. Mye malerarbeid ble utført. Årets dugnad planlegges lørdag 10. mai, noe som vi håper vil føre til at får anledning til å delta i en hektisk hverdag.

Styret vil fortsette med å fjerne hensatte gjenstander i garasjeanlegg og andre fellesområder, da dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Erfaringer fra 2024 er at det henses en god del gjenstander i oppganger, garasjer og i kjellerområder.

Styret har inngått avtale med CERTEGO om administrasjonen av sameiets nøkkelsystem. Vi har installert et nøkkelbrikkesystem for de fleste fellesdører, det planlegges å ferdigstille dette for alle dører i løpet av vinteren /våren 2025.

Alle fellesnøkler og brikker bestilles via ABBL som tidligere.

Vi har hatt noen tilfeller av innbrudd og hærverk i kjellere og innbrudd i biler i garasjer. Det er svært viktig at en ikke slipper inn fremmede/ukjent og at en sørger for at alle dører holdes låst til enhver tid.

Styret har også observert at mange beboere fortsatt (og andre) benytter gjesteparkering som parkeringsplass til bil nr. 2. I tillegg brukes veier og snuplasser på området til mer enn nødvendig syke- og varetransport. Styret vil foreslå at en etablerer en parkingskontroll for bruk av gjesteparkeringsplassene, interne veier og snuplasser.

Vi har mottatt en god del klager på manglende vask av oppganger. Styret har hatt mange oppfølgingsmøter med rengjøringsselskap. Styret har innhentet alternative tilbud fra andre selskap og vi vurderer å inngå ny avtale med nytt selskap så snart vi har foretatt nødvendige kontroll av tilbudene, ikke minst sjekket referanser.

## Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Styret har gjennomført følgende vedlikehold i 2024

- EL-kontroll. Få avvik, alle rettet. Det er krav om EL kontroll hvert 5. år.
- Etablert taksikring i henhold til regler for arbeid på tak, HMS reletaert
- Utskifting av rekkverk i Helsethellinga 20 og 38, HMS relatert
- Nytt nøkkelsystem/brikker. Økt sikkerhet og forenklet administrasjon.
- Vannlekkasjer, mange gamle skader fra leiligheter pga manglende oppfølging
- Utbedring av mange vannlekkasjer fra beredderom, skiftet varmtvannsberedere i Skollerudveien 59
- Oppussing/oppgradering av to oppganger som prøveprosjekt
- En del mindre, diverse oppgaver
- HMS-inspeksjon av lekeplasser
- Opprydding av fellesområder inkl. garasjer

Totale kostnader i 2024 var ca 3.6 millioner kr.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret prioriterer vedlikeholdsoppgaver med følgende prioriteringer:

1. HMS
2. Unngå forringelse av eiendomsmassen
3. Forskjønnelse

ABBL har utarbeidet en teknisk tilstandsrapport for Boligsameiet. Denne ble presentert på beboermøtet høsten 2023. Rapporten inneholder behov for nødvendig vedlikehold, i tillegg til periodiske oppgaver de neste 5-10 årene. Rapporten er tilgjengelig for alle sameiere på ABBL-portalen.

Planlagte vedlikeholdsoppgaver for 2025 er bl.a. følgende:

- Malearbeider. Avtale inngått med Meyer og Mørch. Arbeidet startet i mars 2025
- Betongarbeider i Helsethellinga og utbedring skader på gulv på terrasser og balkonger. Kartlegging og utredninger pågår. Omfanget av dette er ikke fullt ut kartlagt, men indikasjoner etter foreløpig kartlegging tyder på at dette kan være omfattende. Foreløpige indikasjoner kan tyde på kostnader mellom 40 og 60 millioner kr. I budsjett for 2025 er det lagt inn en kun kostnad på 800 000 kr for utbedring av betongskader mellom Helsethellinga 32 og 34.
- Bytte av defekte sluk på tak
- Diverse mindre skader
- Annet forefallende

Kostnader for dette er estimert til ca 5,3 millioner for reparasjoner og vedlikehold. Vennligst mer at det er ikke tatt med kostnader for eventuelle kostnader forbundet med terrasser/balkonger da omfanget ikke er ferdig kartlagt. Kartleggingen planlegges ferdigstilt i løpet av mai og styret vil informere om omfanget og videre planer i eget møte.

For detaljer vises til teknisk tilstandsrapport og vedlagte oppdaterte vedlikeholdsoversikt.

## Kommende 5-års periode

Styret har benyttet teknisk tilstandsrapport som utgangspunkt for nødvendig vedlikehold de neste 5 årene.

For perioden 2024 & 2025 er kostnader estimert til ca 5.6 millioner og for perioden 2025 til 2030 til ca 17,25 millioner kr. Dette kan bli vesentlig høyere basert på endelig konklusjon av betongskader på terrasser og balkonger, forløpige estimer viser ca 40 til 40 millioner kroner.

En bør planlegge med rehabilitering av alle tak i løpet av neste 8-10 årene da eksisterende takdekke nærmer seg forventet levealder, takene ble rehabilitert sist i 2012-2015. Kostnader for dette anslås til 8-10 millioner kr, mest sannsynlig bør dette utføres i to omganger, det første for tak med asfaltapp.

En har inngått avtale med NORTEKK for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold tak.

## Styret i Helset Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Vedlikeholdsplan Helset Boligsameie



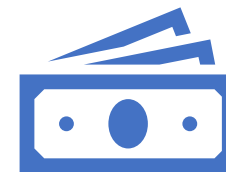
## **Bør inneholde**

periodiske oppgaver  
Oppgraderinger og generelt  
vedlikehold



## **Oppgaver bør kategoriseres i forhold til**

HMS  
Nødvendig for å unngå forringelse av  
eiendomsmasse  
Forskjønnelse



## **Bør inneholde en plan for finansiering**

Ekstraordinære innbetalinger-  
Låneopptak  
En kombinasjon

# Vedlikehold gjennomført 2024

- Lukket avvik etter El-kontroll
- Etablert taksikring i henhold til regler for arbeid på tak, HMS relatert
- Utskifting av utvendig rekkverk i Helsethellinga, HMS relatert
- Etablert vannmålere på alle inntak i alle blokkene
- Vannlekkasjer, nye og gamle skader forårsaket fra lekkasjer i leiligheter i etasjer over
- Skiftet varmtvannsberedere i Skollerudveien, og utbedring av mange vannlekkasjer fra berederrom
- Utskifting av taksluk, Skollerudveien 59
- Oppussing/maling av to oppganger som prøveprosjekt

## **Annet:**

- HMS-inspeksjon av lekeplasser årlig
- Opprydding av fellesområder inkl. garasjer—fjerning av mange gjenstander
- Nytt nøkkelsystem/brikker. Økt kontroll og administrasjon
- **En del mindre oppgaver**
  
- ***Kostand: ca 3.6 Millioner kr***

# Vedlikeholdsoppgaver 2025→2037 (Tentativ plan)

| Vedlikeholdsoppgave                                               | Sist utført år | Anbefalt intervall | Bør utføres neste gang | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kontroll av el-anlegg på fellesareal                              | 2023           | 5                  | 2023                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Rens av ventilasjonskanaler                                       | 2023           | 6                  | 2023                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utvendig maling av bod/ytterdører i tre                           |                | 4                  | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av ståldører                                  | -              | 8                  | 2024                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av malt betong                                | -              | 12                 | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av garasjeporter                              | -              | 8                  | 2026                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Betong og trapp                                                   |                | 15                 | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av panel behandlet med maling                 | 2018           | 12                 | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av malt balkonggulv (polyuretanmaling)        | 2018           | 7                  | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av rekkverk behandlet med maling              | -              | 4                  | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Maling av innvendig betong med akrylmaling                        | -              | 12                 | 2025                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av drens-systemer med drensrør                        | 1985           | 40                 | 2026                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Reparering av asfalt                                              | 1985           | 6                  | 2027                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Legging av ny asfalt                                              | 1985           | 20                 | 2027                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overflatebehandling av malt murpuss                               | 2018           | 10                 | 2026                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kamerakontroll av avløpsnett (stikk-kontroll 1 stk. i hvert bygg) | -              | 12                 | 2028                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Spyling av vann- og avløpsnett                                    | 2022           | 6                  | 2028                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av leilighetsdører                                    | 1985           | 45                 | 2030                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Legging av ny asfalt                                              | 1985           | 20                 | 2030                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av tak tekket med Derbigum                            | 2015           | 35                 | 2035                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av asfalttakpapp                                      | 2010           | 35                 | 2035                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av overlyskuppeler                                    | 2015           | 30                 | 2045                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av balkongdører                                       | 2018           | 40                 | 2058                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Utskiftning av vinduer                                            | 2018           | 40                 | 2058                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Omfuging av teglsteinsforblending                                 | 2023           | 40                 | 2063                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                   |                |                    |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                   |                |                    |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                   |                |                    |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Merk følgende:

- Mange skader på terrasser og verandaer
- Vurdering av totale skadeomfang pågår
- Rehabilitering av alle terrasser og verandaer vil kunne koste et sted mellom 40 og 60 millioner kroner

# Planlaget og pågående vedlikehold 2025-2026

- Maling av trepanel,, boder, verandaer, rekkverk etc. Pågår
  - Betongarbeider/skader i området mellom Helsethellinga 32 og 34
    - Dette kan bli utsatt til 2026 for å samordne med øvrige betongarbeider
  - Rehabilitering av terrasser/balkonger. Karlegging pågår
  - Skifte av enkelte taksluk
  - Annet forefallende
- 
- Estimert kostand for 2025 er ca 5,3 millioner kr
  - Skader på terrasser/balkonger er estimert til mellom 40 og 60 millioner kr. og er ikke med i estimate ober

# Vedlikeholdskostnader neste 8-10 årene:

| Vedlikeholdsoppgaver               | Type               | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033         | Sum 2025-2033 |
|------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|---------------|
| Frøiland_BRAFAS_leiligheter/tak,++ | Skader             | 6 340 000        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              | -             |
| Taksikring                         | HMS                | 844 000          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              | -             |
| EL-sjekk                           | HMS                |                  |                  |                  |                  | 100 000          |                  |                  |                  |                  | 100 000      | 200 000       |
| Vannmålere                         | reduserte avgifter | 300 000          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              | -             |
| Utsifting av leilighetsdører       |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 4 500 000        |                  |                  |              | 4 500 000     |
| Varmvannsberedere                  | Vedlikejold        |                  | 250 000          | 250 000          | 250 000          | 250 000          | 250 000          |                  |                  |                  |              | 1 250 000     |
| Malerarbeider                      | St vedlikehold     |                  | 2 750 000        |                  | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          |              | 3 350 000     |
| Betongskader( HH 32-34)            | St vedlikehold     |                  | 800 000          | 500 000          | 500 000          | 500 000          | 250 000          | 250 000          | 250 000          | 250 000          |              | 3 300 000     |
| Terrasser/balkonger over 4 år      | St vedlikehold     |                  | 12 500 000       | 12 500 000       | 12 500 000       | 12 500 000       |                  |                  |                  |                  |              | 50 000 000    |
| Takdekke                           | St vedlikehold     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 6 200 000        | eller senere | 6 200 000     |
| Taksluk                            | St vedlikehold     | 100 000          | 600 000          | 1 000 000        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              | 1 600 000     |
| Garasjer                           |                    |                  | 150 000          | 250 000          | 250 000          | 250 000          |                  |                  |                  |                  |              | 900 000       |
| Diverse veslikehold og skader      | Vedlikehold        |                  | 750 000          | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        |              | 11 250 000    |
| Inkl terrasser/balkonger           |                    | 3 571 885        | 17 800 000       | 16 000 000       | 15 100 000       | 15 200 000       | 2 100 000        | 6 350 000        | 1 850 000        | 8 050 000        |              |               |
| <b>Uten terrasser/balkoneger</b>   |                    | <b>3 571 885</b> | <b>5 300 000</b> | <b>3 500 000</b> | <b>2 600 000</b> | <b>2 700 000</b> | <b>2 100 000</b> | <b>6 350 000</b> | <b>1 850 000</b> | <b>8 050 000</b> |              |               |

# Finansieringer

- Boligsameier står foran til dels store, kostbare vedlikeholdsoppgaver de neste 8 til 10 årene.
- Styret foreslår derfor at en oppretter et vedlikeholdsfond ved å innbetale 3 millioner kr per år fra og med juli 2025 .
  - Årlig innbetaling for 2025 vil bli 1,5 millioner kr og 3 millioner kr fra 2026
  - Dette vil bety en ekstra gjennomsnittlig månedlig utgift på ca 900 kr /leilighet, varierende fra ca 650 kr for de minste leilighetene til 1050 kr for de største leilighetene
- Begrunnelse
  - For å redusere låneopptak for boligsameiet, da dagens belåning er relativt høy; vel 60 millioner kr.



# Andre saker styret vurderer

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg
- Løsninger for å frigjøre plass til felles lagring av f.eks sykler og annet
- Maling av oppganger
- Vedlikehold garasjer
- Innspill fra beboere

# Historisk vedlikehold 2022-2025

| År   | Oppgaver                                                                                                              | Utført av                   | Kost |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|
| 2025 | Bytte av 5 dører til søppelrom                                                                                        | Hjalmar                     |      |
| 2025 | Ferdigstille skifte til nøkkelbrikker                                                                                 | Certego                     |      |
| 2025 | Taksluk                                                                                                               |                             |      |
| 2025 | Maling av panel fellesområder, skifte råten panel                                                                     | Meyer og Mørch              |      |
| 2024 | Maling av to oppganger, Hvn 14 og Skollerudveien 53                                                                   | Viken Renhold               |      |
| 2024 | Pågående utbedring av vannskade mellom leilichte H0101 og H0102 i Skollerudveien 53                                   | Solheim                     |      |
| 2024 | Utbedring vannskader i leiligheter; Helsetveien 6 / Solvang forårsaket av lekkasje fra leilighet over ( gammel skade) | Solheim                     |      |
| 2024 | Byttet/reparert gjerde gangveier Helsethellingsa                                                                      | Pedersens Smie, Drammen     |      |
| 2024 | Nye varmtvanns berderer i Skollerudveien                                                                              | BVR                         |      |
| 2024 | Montering av nøkkelbrikker på tilkomst garasjer og dører til fellesboder                                              | CERTEGO                     |      |
| 2024 | EL-sjekk                                                                                                              |                             |      |
| 2024 | Montering taksikring/wire på alle blokker                                                                             | NORTEKK AS                  |      |
| 2024 | Tak, bytte av sluk inkl. Isolasjon, skollerudveien 59                                                                 | Bærum Tak Og Membran AS     |      |
| 2024 | Permanent montering av varmekabler tak                                                                                | Guriby                      |      |
| 2023 | Rens, luftekalaer                                                                                                     | Powerclean                  |      |
| 2023 | Fjerne og Beskjære trær nærme fasade som slipper bøss på tak                                                          | Vaktmester                  |      |
| 2023 | Fasade HH, rast vegg                                                                                                  | Brafas                      |      |
| 2023 | Vannskader leiligheter, 32 leiligheter                                                                                | Frøiland                    |      |
| 2023 | Tak, belegg over gesmis                                                                                               | BRAFAS                      |      |
| 2023 | El kontroll                                                                                                           | Elsjekk AS                  |      |
| 2022 | Fjerne 6-8 grantrær utenfor HH.34/36                                                                                  | Lommedalen Vei og Anlegg AS |      |
| 2022 | Berederrom                                                                                                            | Guriby                      |      |
| 2022 | Brannluker, med motorer                                                                                               |                             |      |
| 2022 | Rehabilitering av garasjer, HH                                                                                        | Consolvo                    |      |
| 2022 | Oppgradert lekeutstyr                                                                                                 |                             |      |
| 2022 | Skiftet råtne rekkverk                                                                                                |                             |      |

# Historisk vedlikehold 2010-2021

| År   | Oppgaver                                             | Utført av                              | Kost |
|------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 2021 | Lage snuplass utenfor HH30                           | Lommedalen Vei og Anlegg AS            |      |
| 2021 | Innstalering og opplegg for EL-bil lader             | Assemblin                              |      |
| 2021 | Nytt overheng fra dekket mellom hh24 og hh 26        | Consolvo                               |      |
| 2021 | Brannstiger til nødutganger i garasjer               | Lommedalen Vei og Anlegg AS            |      |
| 2021 | Spyling av alle innvendige avløpsrør fra leiligheter | NRC                                    |      |
| 2020 | Sandkasse utenfor hh36                               | Laget av frivillige beboere            |      |
| 2020 | Grave ned/bytte. Stoppekran utenfor hv8/hv10         | Lommedalen Vei og anlegg og Kolsås rør |      |
| 2019 |                                                      |                                        |      |
| 2018 | Dører & vinduer på balkonger, hoverdører             | Palmgren                               |      |
| 2016 | Tegl, fasade                                         | Brafas                                 |      |
| 2010 | Tak                                                  | Icopal                                 |      |

Pluss en hel del andre ting

# Teknisk tilstandsrapport, ABBL

Teknisk tilstandsrapport gjennomført i august 2023

Hovedfunn:

- El-kontroll (planlagt høsten 2024) 
- Rens av ventilasjonskanaler ( 2024)
- Drenering av utsatte områder
- Utbedring betongskader (2025/26)
- Balkonger, maling & rekkverk ( 2025) Pågår 
- Innvendige fellesarealer, noe slitasje Oppganger
- Oppgradering garasjer, bl.a. katodisk anlegg
- Generell rengjøring/fjerning av mose på fasader 
- Fjerning av vegetasjon/beplantning langs fasader

# Oppsummering 1/3

- Bodtak—en del bulker og skader på takrenner
- Vinduer-dører
  - Vedlikehold-smøring –beboer
  - Tettelister på inngangsdører bør kontrolleres årlig bl.a. pga brannsikring
  - Vaske vannbrett for å unngå mose o.l.
- Fasader
  - Betongskader på trapp mellom HH 32 34-2025/2026 Planlagt
  - Mose/Grønske
  - Skader på betong
  - Malingsavflassing på betong
  - Panel treverk- malingsslitasje og noe råte Pågår
  - Blomstertrau- drenering og malingsavflassing 2025-20228 Under planlegging
  - Større trær/busker i trau må fjernes ( Tuja o.l.)
  - Beplantning langs vegger må fjernes ( fuktskader, maur o.l.)

# Oppsummering 2/3

- Grunnmur/drenering
  - Avrenning i Helsethellinga Leder regnvann vekk fra vegg
- Garasjer
  - Katodisk anlegg på sjekkes, spesielt i overgangen mellom byggene
  - Drenerings langs yttervegger (Helsetveien) Bør dreneres
  - En del mindre skader (himlinger, gips)
  - Halvårlig feiing
  - Renovering av øvrige garasjer
- Utvendige områder
  - Arealer på bakkeplan må holdes ryddige, unngå lagring av gjenstander
  - Klippe hekker, maks høyde 50 cm (HMS)
  - Bepanting langs husvegger må fjernes

# Oppsummering 3/3

- Innvendige fellesarealer
  - Gjenstander i gangsoner må fjernes ( sykler, ski, akebrett etc.)
  - Barnevogner og hjelpemidler er tillatt så lenge de ikke hindrer fremkommelighet
  - Sko og andre gjenstander foran inngangsdører til leiligheter er ikke tillatt
- Annet:
  - Avløpsnett må spyles i løpet av et til to år
  - Varmtvannsberedere—forventet delvis utskifting i løpet av 2-3 år
  - Gjerder/rekkverk må byttes ( HH) 2023/2024
  - Asfalt, noe skader/mose

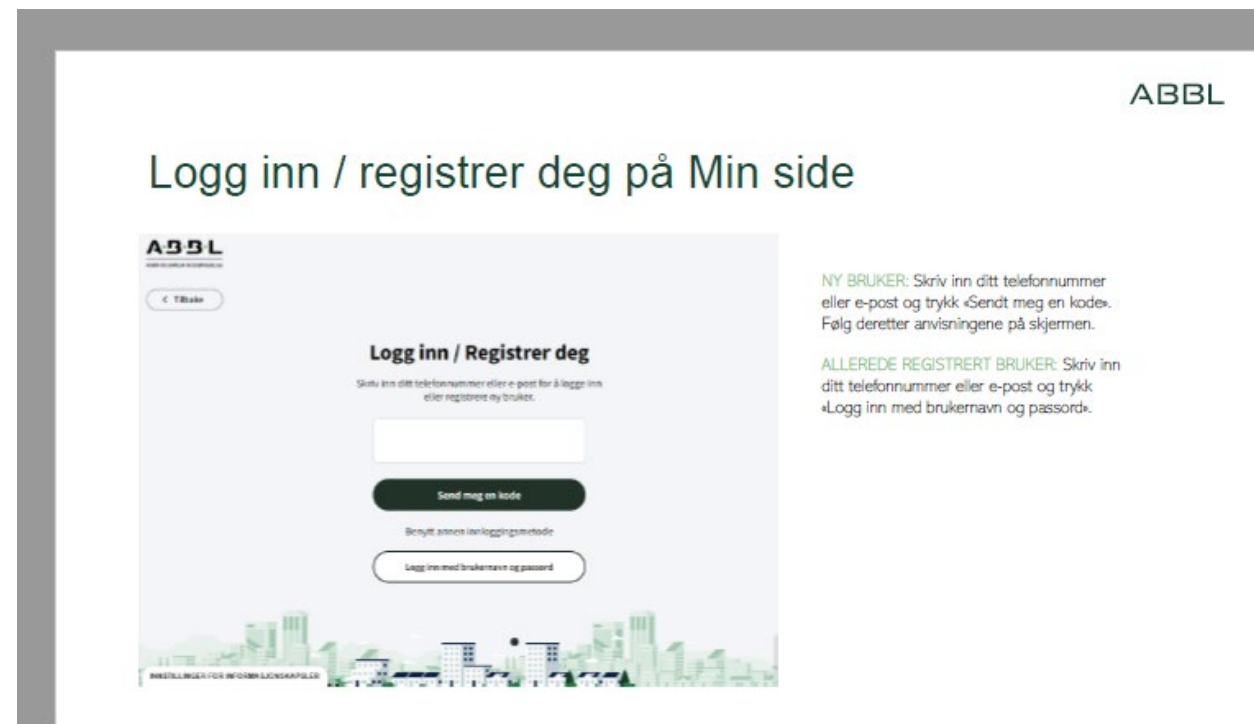
Innlogging via: <https://abbl.bbl.no/minside:>

ABBL

## Logg inn / registrer deg på Min side

Du finner inngangen til Beboerportalen/Min side på ABBLs hjemmeside abbl.no.

Velg *Meny* øverst i høyre hjørne, og deretter *Min side – beboer*.







Portalen



Min side



## Profil og samtykker

Profil

Samtykker

Varsler



Oversikt

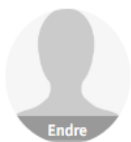
Min bolig

Mitt eierseksjonssameie

**Profil og samtykker**

Nye boliger

[abbl.no](https://abbl.no)



Endre

E-post

Telefon



Adresse

Endre opplysninger

### Kontonummer

Kontonummer for bruk til utbetalinger av styrehonorar og/eller utlegg.

Endre kontonummer

Slett

### Pålogging

Din bruker kan brukes til å logge på flere av boligbyggelagets tjenester. Dersom du ønsker å endre brukernavn eller passord, kan du gjøre det her.

Endre påloggingsinformasjon

**Kontakt oss**

Vedlikeholdsplaner Årsmøte mai 2025



Portalen



Min side



## Profil og samtykker

Profil

Samtykker

Varsler

Husk å ta bort denne 



### Knyttet til din bolig

#### Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon fra boligselskapet og dets forretningsfører kan sendes elektronisk med mindre du som eier reserverer deg mot dette.

#### Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon



Jeg ønsker å reservere meg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og dets forretningsfører.

 Oversikt

 Min bolig

 Mitt eierseksjonssameie

 Profil og samtykker

 Nye boliger

 abbl.no



**Varsler**, huk av for at dere kan mota varsler / oppslag fra styret og ABBL

## Profil og samtykker

Profil Samtykker **Varsler**

### Varsler på E-post

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Oppslag                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Varsel om nyheter fra ABBL | <input checked="" type="checkbox"/> |

Husk å merke av disse boksene

Nytt/oppdatert oppslag er tilgjengelig på Min side



ikke\_svar@bbl.no

To ✓ Jon Stærkebye

 Click here to download pictures. To help protect your privacy, Outlook prevented automatic download of some pictures in this message.

 Reply

 Reply All



**A.B.B.L**

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Et nytt/endret oppslag er nå tilgjengelig på Min side via følgende lenke: [Internettkostnader som del av felleskostnader for 2022](#)

Det vil være fint om dere sjekker at meldinger fra «[ikke\\_svar@abbl.no](mailto:ikke_svar@abbl.no)» ikke havner i søppelkassen og at dere har oppdatert emailadresse registrert i portalen.

Resultatregnskap Helset Boligsameie, 2024

|                                      | Note | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Inntekter                            |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                      | 1    | 17 246 448          | 16 767 606          | 17 246 676       | 18 626 000       |
| Annen driftsinntekt                  | 2    | 1 100 943           | 297 831             | 664 200          | 394 200          |
| Sum inntekter                        |      | 18 347 391          | 17 065 437          | 17 910 876       | 19 020 200       |
| Kostnader                            |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                         | 3    | 593 320             | 373 336             | 593 300          | 621 800          |
| Kostnad lokaler                      | 4    | 7 446 507           | 6 962 052           | 6 634 900        | 6 272 300        |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 5    | 31 690              | 44 480              | 0                | 20 000           |
| Reparasjon og vedlikehold            | 6    | 3 571 885           | 2 314 984           | 3 850 000        | 1 780 000        |
| Periodisk vedlikehold                | 7    | 0                   | 3 295 208           | 0                | 3 500 000        |
| Annen driftskostnad                  | 8    | 2 184 601           | 3 189 828           | 1 960 500        | 2 141 000        |
| Sum kostnader                        |      | 13 828 004          | 16 179 888          | 13 038 700       | 14 335 100       |
| Resultat før finansielle poster      |      | 4 519 388           | 885 550             | 4 872 176        | 4 685 100        |
| Finansielle poster                   |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                        | 9    | 171 531             | 75 683              | 0                | 5 000            |
| Finanskostnad                        | 10   | 4 090 515           | 3 240 254           | 3 820 000        | 3 998 240        |
| Sum finansielle poster               |      | -3 918 984          | -3 164 571          | -3 820 000       | -3 993 240       |
| Årsresultat                          |      | 600 404             | -2 279 022          | 1 052 176        | 691 860          |

Balanse Helset Boligsameie, 2024

|                                  | Note | Balanse<br>2024-12 | Balanse<br>2023-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Andel ABBL                       |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler                |      | 300                | 300                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse innbetalinger           |      | 39 235             | 38 464             |
| Sum fordringer                   |      | 39 235             | 38 464             |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 11   | 6 907 279          | 5 072 833          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 6 946 514          | 5 111 296          |
| Sum eiendeler                    |      | 6 946 814          | 5 111 596          |

Balanse Helset Boligsameie, 2024

|                              | Note   | Balanse<br>2024-12 | Balanse<br>2023-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenskapital og gjeld</b> |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Annen egenkapital            | 12     | -55 485 670        | -56 086 074        |
| Sum egenkapital              |        | -55 485 670        | -56 086 074        |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 13, 14 | 60 638 317         | 60 296 858         |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 60 638 317         | 60 296 858         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 1 376 979          | 342 006            |
| Forskudd innbetalinger       |        | 237 480            | 255 886            |
| Annen kortsiktig gjeld       | 15     | 179 708            | 302 921            |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 1 794 167          | 900 812            |
| Sum gjeld                    |        | 62 432 485         | 61 197 670         |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 6 946 814          | 5 111 596          |

Helset Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Jon Stærkebye  
 Styreleder

\_\_\_\_\_  
 Thea Mathilde Forslund  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Erik Lie Hassum  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Torger Fuglerudsveen  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Marianne Holm  
 Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

|                       | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Felleskostnader bolig | 13 236 420          | 12 757 578          | 11 476 676        | 12 920 000        |
| Avdrag ordinære lån   | 2 034 852           | 2 034 852           | 1 950 000         | 1 711 000         |
| Renter ordinære lån   | 1 975 176           | 1 975 176           | 3 820 000         | 3 995 000         |
| <b>Sum</b>            | <b>17 246 448</b>   | <b>16 767 606</b>   | <b>17 246 676</b> | <b>18 626 000</b> |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

|                      | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Salg av traktor      | 524 200             | 0                   | 4 200            | 4 200            |
| Garasjeinntekter     | 197 650             | 153 720             | 160 000          | 160 000          |
| Strøm el-bil         | 234 093             | 144 111             | 0                | 230 000          |
| Salg av driftsmidler | 145 000             | 0                   | 500 000          | 0                |
| <b>Sum</b>           | <b>1 100 943</b>    | <b>297 831</b>      | <b>664 200</b>   | <b>394 200</b>   |



### Note 3 - Lønnskostnad

|                                | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte               | 0                   | 6 300               | 0                | 0                |
| Påløpte feriepengar            | 0                   | 901                 | 0                | 0                |
| Styrehonorar                   | 520 000             | 320 000             | 320 000          | 320 000          |
| Andre honorarer                | 0                   | 0                   | 200 000          | 225 000          |
| Arbeidsgiveravgift             | 73 320              | 46 008              | 73 300           | 76 800           |
| Arbeidsgiveravgift feriepengar | 0                   | 127                 | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                     | <b>593 320</b>      | <b>373 336</b>      | <b>593 300</b>   | <b>621 800</b>   |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2018:1

### Note 4 - Kostnad lokaler

|                                          | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l.             | 3 193 333           | 3 309 433           | 2 950 900        | 1 920 000        |
| Vaktmestertjenester                      | 1 687 502           | 753 678             | 900 000          | 1 417 500        |
| Lys, varme, energi                       | 1 846 675           | 2 044 743           | 2 014 000        | 2 014 000        |
| Renhold                                  | 574 988             | 527 478             | 515 000          | 540 800          |
| Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | 109 468             | 272 156             | 175 000          | 300 000          |
| Sommer- og vinterkostnader               | 34 543              | 54 565              | 80 000           | 80 000           |
| <b>Sum</b>                               | <b>7 446 507</b>    | <b>6 962 052</b>    | <b>6 634 900</b> | <b>6 272 300</b> |

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

|              | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Verktøy      | 24 646              | 44 480              | 0                | 20 000           |
| IT-tjenester | 5 985               | 0                   | 0                | 0                |
| Rekvisita    | 1 060               | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>   | <b>31 690</b>       | <b>44 480</b>       | <b>0</b>         | <b>20 000</b>    |

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

|                                        | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 3 340 586           | 2 224 986           | 2 350 000        | 250 000          |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 183 125             | 31 125              | 0                | 250 000          |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde    | 48 175              | 35 873              | 0                | 750 000          |
| Reparasjon og vedlikehold annet        | 0                   | 0                   | 1 500 000        | 500 000          |
| Forsikringsskadesaker                  | 0                   | 23 000              | 0                | 30 000           |
| <b>Sum</b>                             | <b>3 571 885</b>    | <b>2 314 984</b>    | <b>3 850 000</b> | <b>1 780 000</b> |

### Note 7 - Periodisk vedlikehold

|            | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Fasade     | 0                   | 3 295 208           | 0                | 0                |
| <b>Sum</b> | <b>0</b>            | <b>3 295 208</b>    | <b>0</b>         | <b>3 500 000</b> |

## Note 8 - Annen driftskostnad

|                                         | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførerhonorar                 | 400 083             | 381 828             | 397 000          | 410 500          |
| Honorar for juridisk bistand            | 15 000              | -85 732             | 0                | 25 000           |
| Honorar for teknisk rådgivning          | 61 011              | 755 623             | 0                | 75 000           |
| Honorar konsulenttjenester              | 0                   | 3 750               | 0                | 0                |
| Løpende drifts- og serviceavtaler       | 195 372             | 0                   | 0                | 0                |
| Annen fremmed tjeneste                  | 0                   | 249                 | 0                | 0                |
| Møte, kurs, oppdatering o.l.            | 0                   | 0                   | 20 000           | 22 000           |
| Elektronisk kommunikasjon               | 6 392               | 3 918               | 5 000            | 5 000            |
| Porto og andre forsendelseskostnader    | 32 700              | 18 114              | 28 000           | 28 000           |
| Elektroniske fellesavtaler              | 605 736             | 953 880             | 610 000          | 610 000          |
| Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm | 13 686              | 3 140               | 10 000           | 10 000           |
| Gave, ikke fradragsberettiget           | 2 912               | 2 203               | 0                | 0                |
| Kontingent boligbyggelaget              | 500                 | 500                 | 500              | 500              |
| Forsikringspremie                       | 834 959             | 1 139 556           | 850 000          | 900 000          |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter      | 2 807               | 841                 | 15 000           | 15 000           |
| Bank og kortgebyrer                     | 9 600               | 9 688               | 13 000           | 15 000           |
| Kostnader for bomiljøtiltak             | 3 843               | 2 270               | 12 000           | 25 000           |
| <b>Sum</b>                              | <b>2 184 601</b>    | <b>3 189 828</b>    | <b>1 960 500</b> | <b>2 141 000</b> |

## Note 9 - Finansinntekt

|                         | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse      | 5 977               | 6 279               | 0                | 0                |
| Renter plasseringskonto | 165 554             | 69 404              | 0                | 5 000            |
| <b>Sum</b>              | <b>171 531</b>      | <b>75 683</b>       | <b>0</b>         | <b>5 000</b>     |

## Note 10 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 4 090 515           | 3 240 254           | 3 820 000        | 3 998 240        |
| <b>Sum</b>                   | <b>4 090 515</b>    | <b>3 240 254</b>    | <b>3 820 000</b> | <b>3 998 240</b> |

## Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 2 076 986        | 2 905 411        |
| Sparekonto Boligbanken   | 4 830 293        | 2 167 422        |
| <b>Sum</b>               | <b>6 907 279</b> | <b>5 072 833</b> |

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

## Note 12 - Egenkapital

|                             | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b> |                  |                  |
| <b>Annen egenkapital</b>    |                  |                  |
| IB annen egenkapital        | -56 086 074      | -53 807 052      |
| Fra årets resultat          | 600 404          | -2 279 022       |
| Sum annen egenkapital       | -55 485 670      | -56 086 074      |
| Sum egenkapital             | -55 485 670      | -56 086 074      |

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|               | Balanse<br>2024-12 | Balanse<br>2023-12 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån | 351 361            | 415 513            |
| Gjeldsbrevlån | 6 780 614          | 4 906 203          |
| Gjeldsbrevlån | 33 680 567         | 34 667 610         |
| Gjeldsbrevlån | 19 825 775         | 20 307 532         |
| <b>Sum</b>    | <b>60 638 317</b>  | <b>60 296 858</b>  |

Det er stilt følgende pant: Blankolån

## Note 14 - Gjeld

| Kreditor:               | Handelsbanken      | Handelsbanken      | BoligBanken ASA    | Handelsbanken       |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Formål:                 |                    |                    |                    | Rehabilitering bygg |
| Lånenummer:             | <b>94907064969</b> | <b>94907064977</b> | <b>96660140589</b> | <b>94907070292</b>  |
| Lånetype:               | Annuitet           | Annuitet           | Annuitet           | Annuitet            |
| Opptaksår:              | 2022               | 2022               | 2022               | 2023                |
| Rentesats:              | 6.70 %             | 6.70 %             | 6.80 %             | 6.45 %              |
| Beregnet innfridd:      | 16.06.2044         | 16.06.2042         | 15.06.2029         | 16.01.2054          |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 21 150 000         | 36 350 000         | 536 734            | 9 400 000           |
| Lånesaldo 01.01:        | 20 307 532         | 34 667 610         | 415 473            | 4 906 203           |
| Avdrag i perioden:      | 481 757            | 987 043            | 64 151             | 2 525 589           |
| Opptak i perioden:      | 0                  | 0                  | 0                  | 4 400 000           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>19 825 775</b>  | <b>33 680 567</b>  | <b>351 322</b>     | <b>6 780 614</b>    |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 16 894 859         | 27 667 446         | 0                  | 6 313 638           |

## Gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907064969 | 3            | 82 664            | 247 992         |
|                                                                   | 4            | 80 003            | 320 012         |
|                                                                   | 3            | 79 480            | 238 440         |
|                                                                   | 2            | 79 131            | 158 262         |
|                                                                   | 2            | 78 738            | 157 476         |
|                                                                   | 3            | 77 560            | 232 680         |
|                                                                   | 14           | 77 124            | 1 079 736       |
|                                                                   | 5            | 76 383            | 381 915         |
|                                                                   | 2            | 75 292            | 150 584         |
|                                                                   | 16           | 74 856            | 1 197 696       |
|                                                                   | 16           | 74 463            | 1 191 408       |
|                                                                   | 16           | 74 027            | 1 184 432       |
|                                                                   | 3            | 73 765            | 221 295         |
|                                                                   | 9            | 73 329            | 659 961         |
|                                                                   | 42           | 72 064            | 3 026 688       |
|                                                                   | 7            | 71 671            | 501 697         |
|                                                                   | 5            | 71 322            | 356 610         |
|                                                                   | 13           | 70 930            | 922 090         |
|                                                                   | 60           | 68 967            | 4 138 020       |
|                                                                   | 1            | 68 225            | 68 225          |
|                                                                   | 9            | 67 484            | 607 356         |
|                                                                   | 19           | 64 299            | 1 221 681       |
|                                                                   | 5            | 60 068            | 300 340         |
|                                                                   | 7            | 57 363            | 401 541         |

## Gjeld

|                                                                   |    |         |           |
|-------------------------------------------------------------------|----|---------|-----------|
|                                                                   | 7  | 55 051  | 385 357   |
|                                                                   | 9  | 52 696  | 474 264   |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907064977 | 3  | 140 432 | 421 296   |
|                                                                   | 4  | 135 912 | 543 648   |
|                                                                   | 3  | 135 023 | 405 069   |
|                                                                   | 2  | 134 430 | 268 860   |
|                                                                   | 2  | 133 763 | 267 526   |
|                                                                   | 3  | 131 762 | 395 286   |
|                                                                   | 14 | 131 021 | 1 834 294 |
|                                                                   | 5  | 129 761 | 648 805   |
|                                                                   | 2  | 127 908 | 255 816   |
|                                                                   | 16 | 127 167 | 2 034 672 |
|                                                                   | 16 | 126 500 | 2 024 000 |
|                                                                   | 16 | 125 759 | 2 012 144 |
|                                                                   | 3  | 125 315 | 375 945   |
|                                                                   | 9  | 124 573 | 1 121 157 |
|                                                                   | 42 | 122 424 | 5 141 808 |
|                                                                   | 7  | 121 757 | 852 299   |
|                                                                   | 5  | 121 165 | 605 825   |
|                                                                   | 13 | 120 498 | 1 566 474 |
|                                                                   | 60 | 117 163 | 7 029 780 |
|                                                                   | 1  | 115 903 | 115 903   |
|                                                                   | 9  | 114 643 | 1 031 787 |
|                                                                   | 19 | 109 233 | 2 075 427 |
|                                                                   | 5  | 102 045 | 510 225   |
|                                                                   | 7  | 97 450  | 682 150   |
|                                                                   | 7  | 93 523  | 654 661   |
|                                                                   | 9  | 89 521  | 805 689   |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070292 | 3  | 28 272  | 84 816    |
|                                                                   | 4  | 27 362  | 109 448   |
|                                                                   | 3  | 27 183  | 81 549    |
|                                                                   | 2  | 27 064  | 54 128    |
|                                                                   | 2  | 26 929  | 53 858    |
|                                                                   | 3  | 26 526  | 79 578    |
|                                                                   | 14 | 26 377  | 369 278   |
|                                                                   | 5  | 26 124  | 130 620   |
|                                                                   | 2  | 25 751  | 51 502    |
|                                                                   | 16 | 25 601  | 409 616   |
|                                                                   | 16 | 25 467  | 407 472   |
|                                                                   | 16 | 25 318  | 405 088   |
|                                                                   | 3  | 25 228  | 75 684    |
|                                                                   | 9  | 25 079  | 225 711   |
|                                                                   | 42 | 24 647  | 1 035 174 |
|                                                                   | 7  | 24 512  | 171 584   |
|                                                                   | 5  | 24 393  | 121 965   |
|                                                                   | 13 | 24 259  | 315 367   |
|                                                                   | 60 | 23 587  | 1 415 220 |
|                                                                   | 1  | 23 334  | 23 334    |
|                                                                   | 9  | 23 080  | 207 720   |

## Gjeld

|                                                                   |    |        |         |
|-------------------------------------------------------------------|----|--------|---------|
|                                                                   | 19 | 21 991 | 417 829 |
|                                                                   | 5  | 20 544 | 102 720 |
|                                                                   | 7  | 19 619 | 137 333 |
|                                                                   | 7  | 18 828 | 131 796 |
|                                                                   | 9  | 18 022 | 162 198 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140589 | 3  | 1 465  | 4 395   |
|                                                                   | 4  | 1 418  | 5 672   |
|                                                                   | 3  | 1 408  | 4 224   |
|                                                                   | 2  | 1 402  | 2 804   |
|                                                                   | 2  | 1 395  | 2 790   |
|                                                                   | 3  | 1 374  | 4 122   |
|                                                                   | 14 | 1 367  | 19 138  |
|                                                                   | 5  | 1 354  | 6 770   |
|                                                                   | 2  | 1 334  | 2 668   |
|                                                                   | 16 | 1 326  | 21 216  |
|                                                                   | 16 | 1 320  | 21 120  |
|                                                                   | 16 | 1 312  | 20 992  |
|                                                                   | 3  | 1 307  | 3 921   |
|                                                                   | 9  | 1 299  | 11 691  |
|                                                                   | 42 | 1 277  | 53 634  |
|                                                                   | 7  | 1 270  | 8 890   |
|                                                                   | 5  | 1 264  | 6 320   |
|                                                                   | 13 | 1 257  | 16 341  |
|                                                                   | 60 | 1 222  | 73 320  |
|                                                                   | 1  | 1 209  | 1 209   |
|                                                                   | 9  | 1 196  | 10 764  |
|                                                                   | 19 | 1 139  | 21 641  |
|                                                                   | 5  | 1 064  | 5 320   |
|                                                                   | 7  | 1 017  | 7 119   |
|                                                                   | 7  | 976    | 6 832   |
|                                                                   | 9  | 934    | 8 406   |

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

|                             | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Inkassosalær (mva)          | -50              | -50              |
| Påløpt arbeidsgiveravgift   | 0                | 127              |
| Påløpte feriepenger         | 0                | 901              |
| Påløpte renter              | 177 636          | 170 754          |
| Påløpte kostnader           | 0                | 131 139          |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 50               | 50               |
| Utleggskonto                | 2 072            | 0                |
| <b>Sum</b>                  | <b>179 708</b>   | <b>302 921</b>   |

## Note 16 - Disponible midler

|                                | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB | 4 210 484        | 3 232 810        |
| Endringer disponible midler:   |                  |                  |

## Note 16 - Disponible midler

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 600 404    | -2 279 022 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -1 658 540 | -1 743 305 |
| Opptak lån                           | 4 400 000  | 5 000 000  |
| Årets endring disponible midler      | 3 341 863  | 977 674    |
| Disponible midler UB                 | 5 152 347  | 4 210 484  |

Avdeling drift ladeanlegg

|                                   | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                  |                     |                     |                  |                  |
| Inntekter ladeanlegg              | 234 093             | 0                   | 0                | 0                |
| Sum inntekter                     | 234 093             | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Kostnader</b>                  |                     |                     |                  |                  |
| Lys, varme, energi                | 259 460             | 0                   | 0                | 0                |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 164 916             | 0                   | 0                | 0                |
| Sum kostnader                     | 424 376             | 0                   | 0                | 0                |
| Resultat før finansielle poster   | -190 283            | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Finansielle poster</b>         |                     |                     |                  |                  |
| Årsresultat                       | -190 283            | 0                   | 0                | 0                |



## Resultat og balanse med noter for Helset Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Helset Boligsameie**

|             |                                |            |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder  | Jon Stærkebye (sign.)          | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Torger Fuglerudsveen (sign.)   | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Marianne Holm (sign.)          | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Erik Lie Hassum (sign.)        | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Thea Mathilde Forslund (sign.) | 27.02.2025 |

Til årsmøtet i Helset Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Helset Boligsameie årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

**Wiig, Svein Christian**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 07:25:16 UTC



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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Helset Boligsameie, avsluttet onsdag 14.05.2025 kl. 23:59 - Digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 105
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 2
- Antall for: 89

#### Vedtak:

Jon Stærkebye

### 1.2 Valg av protokollfører

#### Vedtak:

Cecilie M. Pettersen

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

#### Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 105 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 104
- Antall blankt: 6
- Antall mot: 1
- Antall for: 97

#### Vedtak:

Heidi Kolaas Hansteen medundertegner protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Innkallingen til årsmøtet ble sendt til alle per epost den 29. april 2025, og til 4 seksjonseiere per post.

#### Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

### Vedtak:

Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 24
- Antall mot: 1
- Antall for: 78

### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det foreslås en godtgjørelse på 320 000 kr til fordeling internt i styret og kr 225 000 som avtalt styrehonorar til styreleder.

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 38
- Antall for: 51

### Vedtak:

Styret får kr 320 000,- til intern fordeling og kr. 225 000,- som avtalt styrehonorar til styreleder.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 2, avsnitt 4 og 6

Opprinnelig avsnitt 4:

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.»

Nytt avsnitt 4 (**endring uthevet**):

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret **og godkjennes av styret før endringer igangsettes.**»

Begrunnelse: for å unngå uklarheter og fremtidige feil og skader.

Opprinnelig avsnitt 6:

«En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.»

#### Nytt avsnitt 6 (**endring uthevet**):

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. **Seksjonseieren må ved etablering av ladepunkt følge den inngåtte kollektive ladeavtale som sameiet har inngått.»**

Begrunnelse: Teksten reflekterer at vi har inngått en kollektiv avtale med ladeselskap (Elaway)

#### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 11
- Antall for: 78

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag ble vedtatt.

### **5.2 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 4, avsnitt 1, tre underpunkter**

Opprinnelige underpunkter:

- istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.
- vask av trapp.
- rengjøring og beising av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk

Forslag til endringer:

- istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås **og fram til felles avløpsrør.**
- rengjøring og **maling** av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk. **Utvendig vedlikehold gjelder kun for boenheter på bakkeplan.**

(- vask av trapp – sløyfes)

Begrunnelse: Klargjøre ansvarsforholdet mht rørledning, vasking av trappeoppganger er satt ut til rengjøringsbyrå og vi bruker vannbasert maling, ikke beis.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 13
- Antall mot: 15
- Antall for: 75

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag ble vedtatt.

### **5.3 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 6 - Utleie**

Opprinnelig avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier årsmøte og styre. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret, samt leietagers navn.»

Nytt avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier, årsmøte og styret. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret **og registrere kontaktdetaljer i sameiets portal.**

Begrunnelse: Det har vært manglende registrering av utleie, noe som vanskeliggjør nødvendig kommunikasjon med alle beboere.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 102
- Antall blankt: 6
- Antall mot: 4
- Antall for: 92

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag ble vedtatt.

### **5.4 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 7 - STYRET - avsnitt 1 og 3**

Opprinnelig første avsnitt:

«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varamedlemmer og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseier årsmøte.»



Nytt første avsnitt:

«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og **opptil** to varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og vara **medlemmer** kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med **nest**leder, sekretær og to styremedlemmer. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte.»

Begrunnelse: Årsmøtet står fritt til å velge styremedlemmer. Det er derfor ikke krav til at styremedlemmet bor i sameiet. Setningen «Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret» må fjernes for å være i tråd med eierseksjonsloven.

Opprinnelig tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i hans fravær av to styremedlemmer.»

Nytt tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer».

Begrunnelse: En ønsker å etablere en kjønnsnøytral ordlyd.

#### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 102
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 5
- Antall for: 83

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag ble vedtatt.

### **5.5 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 13 - OM ÅRSMØTET, 3. avsnitt**

Opprinnelig avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.»

Nytt avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne **ved at den tilgjengeliggjøres på boligsameiets portal**.»

Begrunnelse: Setningsleddet «Protokollen leses opp før møtets avslutning» fjernes fordi protokoll renskrives og godkjennes elektronisk etter møtet. Det følger også av ESL § 53 at det skal utpekes en seksjonseier som deltar på årsmøtet, til å signere protokollen, sammen med møteleder. Forslaget reflekterer dagens praksis og digitale arbeidsverktøy.

## Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 0
- Antall for: 97

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

### Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

## 5.6 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 1.1, 1.6 og 1.7

Opprinnelig underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette skostativ eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i inngangspartiet dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Nytt underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette **gjenstander** eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet **under trappen** dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Begrunnelse: Presisering og klargjøring av eksisterende underpunkt.

Opprinnelig underpunkt 1.6:

«Hver oppgang velger en kontaktperson. Denne velges for et tidsrom oppgangen selv bestemmer. Kontaktpersonens funksjon er å være bindeledd mellom styret og oppgangen. Det anbefales å holde et oppgangsmøte 1 gang pr. år hvor det skrives referat. Møtereferatet og kontaktpersonens navn sendes styret.

Hele underpunktet sløyfes.

Begrunnelse: Dette har ikke vært praktisert på mange år.

Opprinnelig underpunkt 1.7:

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm.»

Nytt underpunkt (som da blir underpunkt 1.6 siden opprinnelig underpunkt 1.6 sløyfes):

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm. **Det er beboers ansvar å holde hekker og annen beplantning som del av egen plen/platting i overensstemmelse til dette.**»

Begrunnelse: Dette er en presisering av ansvarsforhold.

## Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 9
- Antall for: 89

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

### Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

## 5.7 Forslag til endringer av Husordensregler Punkt 2. Bruk av boligen, underpunkt 2.1 og 2.5

Opprinnelig underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.  
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 lørdager og kl. 12.00 på søn- og helligdager.»

Nytt underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.  
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 **og etter kl 17 på** lørdager. **Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager eller offentlige fridager.**

Begrunnelse: For å unngå støyende arbeider i helger og offentlige helligdager/offentlige fridager.

Opprinnelig underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som monterer gasspeis i sin seksjon må melde fra til styret om dette for registrering. Gasspeisen skal monteres av fagfolk i henhold til brannvern og forskrifter. Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.»

Nytt underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som **ønsker å** montere gasspeis i sin seksjon må **søke styret om godkjenning før installasjon. Ved godkjenning fra styret, skal installasjon utføres av fagfolk i henhold til brannvern og gjeldende forskrifter.** Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.

Begrunnelse: Styret ønsker å ha oversikt over alle installasjoner som kan utgjøre en HMS-fare i tillegg til å presiserer ansvarsforhold.

## Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 6
- Antall for: 92

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

### Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

## 5.8 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 6 - ENDRING AV REGLENE

Opprinnelig avsnitt:

«Sameiermøtet kan vedta endring av husordensreglene. Det kreves i så fall 2/3 flertall. Nye regler sendes beboerne umiddelbart.»

Nytt avsnitt:

«**Årsmøte** kan vedta endring av husordensreglene. **Endringer av husordensregler krever simpelt flertall. Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.**»

Begrunnelse: Styret foreslår å endre at endringer av husordensregler skal vedtas med simpelt flertall da dette er i henhold til etablert praksis i boligsameier og borettslag.

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 6
- Antall for: 83

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

### Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

## 5.9 Etablere kontroll av gjesteparkeringsplasser og veier (samt snuplasser) innenfor Helset boligsameiet

Under ordinært årsmøte i Helset Boligsameie mandag 13.05.2024 ble følgende enstemmig vedtatt under punkt 5.2:

«Styret gis fullmakt til å fremforhandle en avtale for parkeringskontroll av gjesteparkering og på internveier i boligområdet. Styret vil undersøke saken grundigere og vil fremlegge en løsning for seksjonseierne.»

Styret har innhentet tilbud fra fire selskaper:

- Østlandske parkering AS
- Apcoa parking AG
- Vestpark as
- P-service as

**Apcoa** var det dyreste selskapet med en oppstartskostnad på kr 20.000,- + mva og en månedlig kostnad på kr. 3.900,- + mva. Dette var i særklasse det dyreste tilbudet og styret valgte derfor å ikke gå videre med dette tilbudet.

**Østlandske parkering as** sitt tilbud har en oppstartskostnad på kr 5000,- + mva og en månedlig kostnad på kr 2.500,- + mva.

**P-service as** tilbyr gratis oppstart og ingen månedskostnad.

**Vestpark as** tilbyr gratis oppstart og en månedskostnad på kr. 1000,- + mva. Vestpark var det eneste selskapet av de tre sistnevnte som tilbyr tidskonto. Det vil si at man kan parkere et visst antall timer totalt pr måned og betale et beløp pr time utover tidskontoen. Registrering av gjesteparkering skjer ved bruk av en app på mobilen eller via websider. Ved behov for parkering til håndverkere, flyttebiler etc. kan Styret gjøre unntak for disse, slik at dette ikke medfører bruk av tidskonto.

Østlandske og P-service tilbyr kun parkerings- og karantenetid. Dvs at man parkerer i noen timer, alternativt et døgn og deretter får man karantenetid tilsvarende parkeringstiden før man kan bestille gjesteparkering igjen.

Begrunnelse:

Vi vil ha gjesteparkeringskontroll for å sikre at gjesteparkeringsplasser kun blir brukt til dette formålet og unngå at beboere i eller utenfor Helse boligsameie benytter gjesteparkeringsplass som fast parkeringsplass.

Vi ønsker minst mulig bilbruk på veier og snuplasser i området fordi dette er viktig for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. I tillegg ønsker vi, for barnas sikkerhet, at det er minst mulig bilkjøring på området. Å minimere bilkjøring og -parkering på området er også viktig for nærmiljøet og trivsel.

Styret får mange henvendelse fra beboere om at gjesteparkeringsplasser ofte benyttes av beboere med to eller flere biler slik at det ofte ikke er tilgjengelig parkering for gjester. Vi har også erfart at våre gjesteplasser også benyttes av personer som ikke har noen tilknytning til sameiet.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 71
- Antall for: 25

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### **Vedtak:**

Styrets forslag ble ikke vedtatt.

## **5.10 Etablering av vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsoppgaver**

Som det fremkommer av styrets orientering vil Helset Boligsameie stå foran flere større vedlikeholdsoppgaver de neste 10 årene. Nedenfor er listet noen av de større oppgavene som må forventes :

- Betongskader på terrasser og balkonger
- Takdekke
- Utskifting av inngangsdører
- mulig etablering av felles brannvarslingssystem

I sum kan dette beløpe seg til vel 50 millioner kr i tillegg til "normalt" vedlikehold som dekkes over drift (ca. 5 millioner kr per år)

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 69
- Antall for: 24

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### **Vedtak:**

Styret foreslår at en oppretter et vedlikeholdsfond ved å innbetale 3 millioner kr per år fra og med juli 2025 . Innbetalt beløp for 2025 vil da bli 1,5 millioner kroner og 3 millioner kr fra og med 2026 Dette vil bety en ekstra gjennomsnittlig månedlig utgift på ca. kr 900 kr /leilighet, varierende fra ca. kr. 650 kr for de minste leilighetene til ca. kr. 1050 kr for de største leilighetene.

Styrets forslag ble ikke vedtatt.

## 6. Saker fra beboere

### 6.1 Om endring i vedtektenes pkt 2 og 10, om elektronisk kommunikasjon.

Pkt 2:

Teksten i vedtektenes pkt 2, åttende ledd, samt i pkt 10, tredje ledd, gir et misvisende inntrykk av at seksjonseierne har plikt til at godta elektronisk kommunikasjon.

I Eierseksjonslovens § 6a, "Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne" står følgende: (min utheving)

*"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.*

***Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk"***

Seksjonseiere har følgelig en lovbestemt rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 98
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 5
- Antall for: 70

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

#### Vedtak:

Det foreslås følgende endringer (meningsbærende endringer er uthevet):

a) Pkt 2, åttende ledd, endres til:

*Styret kan kommunisere elektronisk med alle eiere og leietakerne **som ikke har reservert seg mot dette**. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som har reservert seg eller ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.*

b) Pkt 10, tredje ledd, endres til:

*Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, **dersom seksjonseier har oppgitt elektronisk adresse og ikke har reservert seg mot slik kommunikasjon**. Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/ informere styret om sin e-postadresse.*

Forslaget ble vedtatt.

### 6.2 Om endringer i vedtektenes pkt 7, for kjønnsnøytralt språk.

Språket i vedtektene er langt på vei kjønnsnøytralt, men der finnes noen få tilfeller med uheldige ordvalg som bør endres.

#### Det foreslås følgende endringer i vedtektenes pkt 7:

a) I første ledd erstattes ordet «varamenn» med «varamedlemmer» og ordet «han» med «medlemmet».

Nytt første ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

*"Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre **varamedlemmer**. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer **medlemmet** ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårs møte."*

b) I tredje ledds siste setning erstattes ordet «hans» med «styreleders».

(Dette vil samtidig rette opp i en språklig uklarhet om hvem «hans» refererer til, av styreleder og styremedlem.)

Nytt tredje ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 97
- Antall blankt: 9
- Antall mot: 3
- Antall for: 85

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

### **Vedtak:**

Amund Amundsens forslag til endringer i kapittel 7

- Varamenn erstattes med varamedlem
- Hans erstattes med styreleder
- Han erstattes med medlemmet

Forslaget ble vedtatt.

### **6.3 Om tillegg til vedtektenes pkt 9, vedr. styremøter, protokoll og åpenhet om styrets arbeid.**

Sameiets vedtekter sier ingenting om seksjonseierens rett til innsyn i styrets arbeid. Vedtektenes sier heller ingenting om hva som skal inngå i styreprotokollen.

Forslagsstiller har selv opplevd å ikke få svar fra styret på enkle og saksrelevante spørsmål (som ikke er underlagt taushetsplikt), og ønsker at seksjonseierens rett til informasjon om styrets arbeid skal vedtektsfestes.

Andre sameier og borettslag, som f.eks TOBB i Trondheim, praktiserer utstrakt åpenhet om styrearbeidet. Videre anbefaler Huseierne, Norges Huseierforbund og flere juridiske betraktninger det samme.

Se f.eks

<https://tobb.no/itobb/innsynsrett-i-arbeid/>

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/>

<https://www.huseierforbundet.no/apenhet-i-styret-forhindrer-konflikt-i-sameiet> <https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet>

Eksempler på andre sameier som har vedtektsfestet innsynsrett:

I vedtektene til Nilsemarka Sameie (121 seksjoner, i Slemmestad) er dette formulert slik:

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Styreprotokoller skal ikke sendes seksjonseierne, men protokollene er tilgjengelige for seksjonseiere som ønsker innsyn i disse.

Jettegryta Realsameie (Nordre Follo) har følgende tekst i vedtektene:

Styret skal:

[...]

Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.

Lovgivningen om innsynsrett i styrearbeid i sameier er mangelfull. Dersom innsynsrett ikke er bestemt i vedtektene, vil det derfor i praksis være opp til styret selv å velge hva de ønsker å gi innsyn i.

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 96
- Antall blankt: 28
- Antall mot: 24
- Antall for: 44

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

### Vedtak:

a) Første ledd utvides slik (ny tekst er uthevet):

*Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. **Informasjon om alle innkallinger til styremøte skal være åpent tilgjengelig for seksjonseierne. Denne informasjonen skal inneholde tidspunkt og dato for møtet, samt kort informasjon om hver sak som planlegges behandlet.***

b) Nytt tredje ledd:

*Protokollen over styremøter skal inneholde navn på deltakende styremedlemmer, beskrivelse av alle saker som ble behandlet, hvilke vedtak som ble fattet, samt hvilke styremedlemmer som eventuelt stemte mot. Seksjonseierne har rett til innsyn i styreprotokollen, med unntak for taushetsbelagte deler av saker.*

Forslaget ble ikke vedtatt.

### 6.4 Forslag om endring av husordensreglenes pkt, 1.4.

Husordensreglenes pkt 1.4 har følgende ordlyd:

*Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må fortrinnsvis henge under rekkverks høyde, og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres.*

At tørking og lufting av tøy ikke skal være synlig utenfra, oppleves som en urimelig og unødvendig begrensing. Denne regelen har ingen åpenbare tungtveiende saklige begrunnelser i hensynet til andre beboere, og bør fjernes.



## Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 96
- Antall blankt: 19
- Antall mot: 39
- Antall for: 38

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### Vedtak:

Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 1.4 endres slik:

*Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres urimelig.*

Forslaget ble ikke vedtatt.

## 6.5 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. garasjeplasser.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

*[. ..] Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.*

Denne regelen inneholder flere uklare begreper, og dekker bare deler av det som må antas å være intensjonen. Bruken av begrepet "bileieren" åpner også for noen interessante problemstillinger

## Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 41
- Antall for: 31

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### Vedtak:

Det foreslås at de tre siste setningene i husordensreglenes pkt 3.3 erstattes med følgende:

*Seksjonseieren har ansvar for at bruken av seksjonens garasjeplass(er) ikke påfører sameiet eller andre beboere skade eller ulempe. Lagring av private gjenstander på fellesområdet uten eksklusiv bruksrett er ikke tillatt. Gjenstander som er til fare for omgivelsene kan fjernes fra fellesområdet av styret, for eierens regning.*

Forslaget ble ikke vedtatt.

## 6.6 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.

### Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

*[. .. ] Beboere som har bil skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Dette gjelder også korttidsparkering, fordi beboerne ikke skal oppta parkeringsplasser som er for beholdt besøkende. [. .. ]*

Denne regelen har ikke en saklig begrunnelse og den er ikke nødvendig av hensyn til andre beboere.

Dette begrunnes slik:

En uavhengig kartlegging av bruken av gjesteparkeringsplassene er gjennomført i perioden mai 2024 til januar 2025. Det er utført i overkant av 300 tellinger i perioden. Rapport fra denne undersøkelsen finnes på <https://www.amundo.org/helsetsameiet> (kartleggingen er utført av forslagsstiller).

Undersøkelsen viser at beboerparkering **ikke** er årsak til at gjester ikke finner ledig parkeringsplass, når sameiet ses under ett.

I 99,4% av tellingene var 1/3 eller mer av gjesteparkeringsplassene i sameiet ledige.

De to unntakene som utgjør 0,6% var 16. juni 2024, dvs i starten av perioden med garasjefeiling, der 41 av 57 plasser var opptatt, og 17. nov 2024, med 46 av 57 opptatte plasser.

I gjennomsnitt for hele perioden har det vært 57,5% (32,8 plasser) ledig kapasitet.

Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på at naboer parkerer på sameiets plasser i en grad som har noen betydning.

Det presset på gjesteparkeringen som finnes, er i all hovedsak begrenset til nedre felt, spesielt på plassen ute ved Helserveien i sommerhalvåret og inne i garasjen i Skollerudveien om vinteren.

Et viktig funn er at beboernes bruk av gjesteparkeringsplassene reduseres kraftig i de periodene der det er få ledige plasser lokalt.

Dette betyr at de aller fleste beboere som bruker gjesteparkeringen, gjør dette på en ansvarlig og rimelig måte.

I rettssaker om begrenning av bruksrett til parkering på fellesområder, legges avgjørende vekt på om aktuelle husordensregler *både har en saklig begrunnelse og er nødvendig av hensynet til andre beboere*. (se f.eks <https://www.boligstyret.no/borettslagets-rett-til-a-vedta-parkeringsforbud-og-gebyr-for-brudd-pa-parkerings-gjeIder-alle-typer-fellesareal/> )

Den omtalte dommen gjelder et borettslag, men i dette tilfellet er innholdet i den aktuelle lovteksten i Borettslagslova (§ 5-1) og Eierseksjonsloven (§ 25-1) den samme.

I tillegg til dette kommer bestemmelsen i Eierseksjonslovens § 25, første og andre ledd, som regulerer retten til bruk av fellesområdene (uthevingen er min):

*[. .. ] Seksjonseieren har også **rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til**, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.*

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

Loven legger med andre ord vekt på hva som er etablert praksis.

Samlet betyr dette at regelen, om et generelt forbud mot beboeres parkering på fellesområdets parkeringsplasser, ikke har et gyldig grunnlag.

## Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 19
- Antall mot: 37
- Antall for: 39

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### Vedtak:

Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 3.3 endres slik (endringen er uthevet):

*Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barn oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. **Beboere som har bil skal primært benytte anvist(e) plass(er) i garasje til parkering. På fellesområdes parkeringsplasser skal besøkende alltid ha prioritet. Den enkelte beboer har ansvar for at egen bil ikke er til hinder for at besøkende kan parkere.***

*Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.*

Forslaget ble vedtatt.

## 6.7 Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.

### Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.

Forslaget som styret fremmet på årsmøtet i 2024 om innføring av ekstern parkeringskontroll (Pkt 5.2 "Etablering av parkeringstjenester for gjesteparkering og internveier i Helset Boligsameie) er ikke basert på et saklig grunnlag.

Dette kan begrunnes i funnene i en rapport fra en uavhengig undersøkelse av bruken av gjesteparkeringsplassene som er gjennomført i perioden fra mai 2014 til januar 2025.

(se <https://www.amundo.org/helsetsameiet>. Kartleggingen er utført av forslagsstiller). Denne undersøkelsen viser at det ikke er dekning for de argumentene som er framført for nødvendigheten av å innføre en slik parkeringskontroll.

Noen viktige funn i kartleggingen som har betydning for denne saken:

- I gjennomsnitt har det i denne perioden vært 57,5% - nær 33 av 57 - ledige plasser på gjesteparkeringen.-
- I 99,4% av 315 gjennomførte tellinger har mer enn 1/3 av plassene på gjesteparkeringen vært ledige. Det har kun vært observert to tilfeller med færre ledige plasser, der det ene var i starten av perioden med garasjefeiling i fjor sommer, og den andre 17. nov 2024.
- I perioden mai til september 2024 ble det registrert 562 unike kjøretøy på gjesteparkerings-plassene. Nesten 9 av 10 kjøretøy (87,5%) parkerte en gang uken eller sjeldnere.
- I løpet av 8 måneder er det observert *ett* enkelt tilfelle der besøkende (til Helsethagan) utvilsomt har parkert ved traktorgarasjen. Fremmedparkering av noen betydning på nedre felt kan i praksis utelukkes, fordi alle biler som har stått parkert ofte nok til at det potensielt kunne vært et problem, har en observert tilknytning til sameiet. (Sameiets beboere benytter derimot i betydelig utstrekning parkeringsplassen til barnehagen i Skollerudveien, også når der er ledige plasser i garasjen eller ute ved Helsetveien.)

- På øvre felt er det kun parkeringen ute ved traktorgarasjen som sporadisk er full. Med unntak for perioden med garasjefeiling, samt 17. nov 2024, er det ikke på noe tidspunkt observert at gjesteparkeringen inne i garasjen i Helsethellinga har vært nær full.
- I fire observerte tilfelle har det vært helt fullt på begge plasser på nedre felt. To av disse tilfellene var i forbindelse med garasjefeilingen i juni. **Det vesentlige her er at undersøkelsen viser at kun 3 av de 12 beboerne som benyttet gjesteparkeringen på plassen ute ved Helsetveien mest, sto parkert der i perioder der det var færre enn 1/4 ledige plasser.**
- Informasjon som er gitt til et utvalg av de som parkerte oftest har hatt god effekt. Fem av 9 beboere sluttet helt å parkere på gjesteparkeringen etter å ha mottatt informasjon om egen parkeringsfrekvens, og en beboer reduserte bruken betydelig.

Konklusjonen som kan trekkes fra undersøkelsen er at kapasitetsproblemer på gjesteparkeringen i praksis er begrenset til nedre felt, og at disse problemene bare i liten grad skyldes beboernes egen parkering. De fleste beboerne viser faktisk en ansvarlig bruk av gjesteparkeringen, og fremmedparkering er heller ikke en årsak til kapasitetsproblemer.

De framlagte tilbudene fra 3 ulike parkeringsselskap (se referat fra beboermøte 15. okt 2024) har alle det til felles at de forutsetter en elektronisk registrering av gjester. I praksis medfører de foreslåtte ordningene at alle seksjonseiere permanent og ugjenkallelig fraskriver seg retten til å reservere seg mot slik registrering. Alle har en rett til å reservere seg mot elektronisk registrering. Der er noen unntak fra denne retten, men ingen av disse har relevans her.

For å være lovlig måtte en slik obligatorisk ordning enten være lovpålagt eller saklig begrunnet i nødvendige hensyn til andre beboere. Ingen av disse forutsetningene er til stede. Dette betyr at de foreslåtte ordningene ikke lovlig kan gjennomføres uten tilslutning fra **samtlig**e seksjonseiere.

I denne saken er det ikke samsvar mellom styrets begrunnelse for tiltaket og de faktiske, dokumenterte forhold. Styrets forslag er ikke egnet til å løse problemet med at gjesteparkeringen på enkelte steder iblant blir full. Det vil derimot skape betydelige problemer og ekstra kostnader for alle som har behov for håndverkere, hjemmehjelp etc. Dette i seg selv kan være i strid med Eierseksjonslovens § 40, om mindretallsvern.

Styrets forslag bør også vurderes opp mot Eierseksjonslovens § 51d, som krever full tilslutning fra alle seksjonseiere for:

*tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.*

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 28
- Antall mot: 32
- Antall for: 35

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### **Vedtak:**

Det foreslås derfor at styrets forslag om ekstern parkeringskontroll forkastes og at styret bes om å gjennomføre følgende tiltak:

a) Fortsette/ gjenoppta arbeidet med utredning av en utvidelse av parkeringsplassen ute ved Helsetveien, som ble vedtatt i sak 6.1 på ordinært årsmøte i 2022.

b) Besørge enhetlig skilting på hver av de fire gjesteparkeringsplassene, slik at det tydelig framgår på kart hvor alle parkeringsplassene i sameiet befinner seg. Besøkende bør enkelt kunne finne fram til andre plasser i sameiet dersom en av dem skulle være full.

(Dette tiltaket alene vil kunne sikre at gjester alltid finner plass.)

c) Vurdere å bytte noen utleieplasser i garasjene med gjesteplasser ute, slik at beboere med biler som det er umulig eller vanskelig å parkere inne i garasjene, kan leie en fast plass.

d) Gjennomføre gjenoppmerkingen av gjesteparkeringsplassene, som nevnt i referat fra beboermøte.

Forslaget ble vedtatt.

## **6.8 Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret ...**

Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

I husordensreglenes innledning står følgende:

*Meldinger fra styret til beboerne i form av rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.*

Undertegnede er ikke kjent med at det finnes noen lett tilgjengelig og samlet oversikt over hvilke slike tilleggsbestemmelser som er gjeldende.

Det bør ikke være noen tvil om hvilke regler og bestemmelser som gjelder i sameiet. Alle regler som har en varig karakter bør også være inkludert i husordensreglene.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 26
- Antall mot: 40
- Antall for: 29

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

#### **Vedtak:**

Det foreslås derfor følgende tiltak:

*Styret gis i oppdrag å samle/merke alle gjeldende regler og bestemme/ser fra rundskriv og oppslag på en slik måte at det framgår tydelig hva som til enhver tid er ment å være bindende for seksjonseiere og beboere, i tillegg til husordensreglene.*

Forslaget ble ikke vedtatt.

## **7. Budsjett for 2025**

Se vedlagte budsjett for 2025.

### **Vedtak:**

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styreleder**

Jon Stærkebye er villig til gjenvalg

#### **Vedtak:**

Jon Stærkebye ble gjenvalgt som styreleder for perioden 2025 til 2026

Honorar settes til 225 000 kr.

### **8.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, på valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem, Thea Mathilde Forslund, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem

Styremedlem, Erik Lie Hassum er ikke på valg

Styremedlem, Marianne Holm er ikke på valg

Varamedlem, Monica Folmo ikke på valg

Varamedlem, Hjalmar Valen på valg, ønsker gjenvalg

Varamedlem Cathrine Schnoor ønsker å fratre.

#### **Vedtak:**

Monica Folmoble valgt som nytt styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

Torger Fuglerudsveen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

Styret foreslår at det kun velges to styremedlemmer for neste år.

Varamedlem Hjalmar ønsker gjenvalg

Varamedlem Monica er foreslått som nytt styremedlem og styret foreslår at Thea Mathilde Forslund velges som nytt varamedlem for gjenværende periode fra 2025 til 2026.

#### **Vedtak:**

Hjalmar Valen ble valgt for 2 år for perioden 2025 til 2027

Thea Mathilde Forslund ble valgt for 1 år for perioden 2025 til 2026 ( gjenværende periode for Monica Folmo)

#### **8.4 Valg av valgkomité**

Styret har fungert som valgkomité.

##### **Vedtak:**

Styret fortsetter som valgkomité da dette fungerer tilfredsstillende.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

## Protokoll for Helset Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                             |                               |            |
|-----------------------------|-------------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Jon Stærkebye (sign.)         | 16.05.2025 |
| Protokollvitne              | Heidi Kolaas Hansteen (sign.) | 16.05.2025 |