



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 725
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELLESØY BRYGGE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		943 917	596 584
Sum inntekter		943 917	596 584
Kostnader			
Annen driftskostnad		434 764	651 666
Sum kostnader		434 764	651 666
Driftsresultat		509 153	-55 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 091	
Sum finansinntekter		2 091	0
Annen finanskostnad		130 403	97 474
Sum finanskostnader		130 403	97 474
Netto finans		-128 312	-97 474
Resultat før skattekostnad		380 841	-152 557
Årsresultat		380 841	-152 557
Totalresultat		380 841	-152 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 841	-152 557
Sum overføringer og disponeringer		380 841	-152 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 618	
Andre fordringer		68 143	20 557
Sum fordringer		107 761	20 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 589	144 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 589	144 039
Sum omløpsmidler		456 350	164 596
SUM EIENDELER		456 350	164 596

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 257 463	1 638 304
Sum opptjent egenkapital		-1 257 463	-1 638 304
Sum egenkapital		-1 257 463	-1 638 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 682 110	1 782 489
Sum annen langsiktig gjeld		1 682 110	1 782 489
Sum langsiktig gjeld		1 682 110	1 782 489
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 248	9 979
Leverandørgjeld		5 498	10 431
Annen kortsiktig gjeld		6 956	
Sum kortsiktig gjeld		31 702	20 411
Sum gjeld		1 713 812	1 802 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 350	164 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483355

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 725
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELLESØY BRYGGE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 991 100 725
SAMEIET HELLESØY BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		943 917	596 584
Sum inntekter		943 917	596 584
Kostnader			
Annen driftskostnad		434 764	651 666
Sum kostnader		434 764	651 666
Driftsresultat		509 153	-55 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 091	
Sum finansinntekter		2 091	0
Annen finanskostnad		130 403	97 474
Sum finanskostnader		130 403	97 474
Netto finans		-128 312	-97 474
Resultat før skattekostnad		380 841	-152 557
Årsresultat		380 841	-152 557
Totalresultat		380 841	-152 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 841	-152 557
Sum overføringer og disponeringer		380 841	-152 557



Organisasjonsnr: 991 100 725
SAMEIET HELLESØY BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 618	
Andre fordringer		68 143	20 557
Sum fordringer		107 761	20 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 589	144 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 589	144 039
Sum omløpsmidler		456 350	164 596
SUM EIENDELER		456 350	164 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 257 463	1 638 304
Sum opptjent egenkapital		-1 257 463	-1 638 304



Sum egenkapital	-1 257 463	-1 638 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 682 110	1 782 489
Sum annen langsiktig gjeld	1 682 110	1 782 489
Sum langsiktig gjeld	1 682 110	1 782 489
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 248	9 979
Leverandørgjeld	5 498	10 431
Annen kortsiktig gjeld	6 956	
Sum kortsiktig gjeld	31 702	20 411
Sum gjeld	1 713 812	1 802 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	456 350	164 596



Organisasjonsnr: 991 100 725
SAMEIET HELLESØY BRYGGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1623

Sameiet Hellesøy Brygge



Velkommen til årsmøte i Sameiet Hellesøy Brygge

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

Dato for årsmøtet:

30. mai 2024 kl. 17:00, Inger Bang Lunds vei 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

I etterkant av årsmøte blir det et beboermøte. Agenda for beboermøtet er informasjon om salg av nabotomten og hva det betyr for sameiet, informasjon om forliksklage og eventuelt andre ting.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til nye vedtekter
8. Forslag til vedtektsendring punkt 3-1(5)
9. Forslag til vedtektsendring punkt 4-2(1)
10. Forslag til vedtektsendring punkt 4-2(5)
11. Forslag til vedtektsendring punkt 5-2(1)
12. Forslag til vedtektsendring punkt 5-2(5)
13. Forslag til vedtektsendring punkt 10-4(2)
14. Behandling av budsjett for 2024
15. Reseksjonering bodbygg
16. Bytte av utgangsdører i 1. etasje i nr 293
17. Vedlikeholdsplan for bygninger
18. Kostnader ved OBOS og avstemning om sameiet skal fortsette samarbeidet



- 19. Utbygg uten varsel
- 20. Montering av billader
- 21. Valg av tillitsvalgte
- 22. Miljø Sameiet Hellesøy Brygge

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Hellesøy Brygge



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christer Jensen fra OBOS Eiendomsforvaltning velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de registrering ved fremmøte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 7

Forslag til nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På det forrige ordinære årsmøte la styret frem forslag til nye vedtekter for Sameiet Hellesøy Brygge. Forslaget ble nedstemt og styret har derfor valgt å dele opp behandlingen av nye vedtekter. I denne første saken fremkommer det styret anser som et minimum at sameiet bør godkjenne for å ha vedtekter i henhold til ny lov.



Bakgrunnen for saken er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye eierseksjonsloven opphører å gjelde senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 01.01.2019.

OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie.

Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert tilpasning til den nye loven, samt at særbestemmelser i sameiet er videreført.

Det er i tillegg foreslått følgende endringer i vedtektene:

- Punkt 3-1(5) Seksjonseiers rett til endringer er ytterligere spesifisert i forhold til dagens vedtekter. Her kom det innspill på beboermøtet i fjor høst om at ordet "styret" skal strykes. Dette er utført i dette forslaget, men er foreslått tatt med i egen sak.

- Punkt 4 om Sameiets båtplasser er opprettet. Punktet beskriver rettslig disposisjonsrett, vedlikehold og kostnadsfordeling. I ny eierseksjonslov er det ikke anledning til å avtale evigvarende bruksretter i rene boligsameier, og derfor endres bruksretten til midlertidige (30 år fra 01.01.2018) for båtplasser og boder. Hvis det senere opprettes et båtlag, kan båtlaget inngå nærmere avtale med sameiet om bruk, rettigheter og plikter knyttet til rett til båtplass som er mer varig.

- Punkt 5 om Sameiets bodbygg er opprettet. Punktet beskriver rettslig disposisjonsrett, vedlikehold og kostnadsfordeling.

- Punkt 9-1(1) Styrets sammensetning er endret fra at styret «skal bestå av leder og 2 medlemmer, samt to varamedlemmer.» til at «styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.»

- Punkt 11-3 Forsikring om egenandel foreslås lagt til: «Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.»

Styret foreslår at forslag til nye vedtekter basert på ny lov, med videreføring av alle særbestemmelser fra tidligere vedtekter, samt de spesifikke nye bestemmelsene godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Vedtektene godkjennes slik de foreligger.

Vedlegg

2. Forslag til vedtekter.pdf



Sak 8

Forslag til vedtektsendring punkt 3-1(5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak utgår dersom sak 7 blir nedstemt.

Punkt 3-1(5) 1. og 2. avsnitt i forslag til nye vedtekter lyder følgende:

"Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, billader, sol/vindavskjerming, markiser, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende."

Bestemmelsen betyr i praksis at alle utvendige installasjoner må behandles av årsmøtet, noe som vil medføre en unødvendig byråkratisk saksbehandling av mindre tiltak. For eksempel vil tiltak som seksjonseiere ønsker å få gjennomført i verste fall måtte vente på behandling til nærmeste årsmøte. Styret foreslår derfor at ordet "styret" legges til foran "årsmøtet", slik at styret kan behandle søknader av mindre inngripende karakter.

Dette betyr ikke at styret kan bryte med sameiets vedtekter ellers, for eksempel punkt 10-8(2), hvor det blant annet står at "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet" skal behandles av årsmøtet med 2/3-flertall.

Forslag til vedtak

Ordet "styret" legges til i første setning av punkt 3-1(5) i vedtektene, slik at 1. og 2. avsnitt blir som følger: "Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: • Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, billader, sol/vindavskjerming, markiser, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende."

Sak 9

Forslag til vedtektsendring punkt 4-2(1)

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Sak utgår dersom sak 7 blir nedstemt.

For å sikre en rettferdig fordeling av båtplassene foreslår styret at en seksjon maksimalt kan disponere to båtplasser.

Forslag til vedtak

Følgende legges til som tillegg til punkt 4-2(1): "En seksjon kan maksimalt ha 2 båtplasser".



Sak 10

Forslag til vedtektsendring punkt 4-2(5)

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Sak utgår dersom sak 7 blir nedstemt.

I dagens vedtekter står det at: «Dersom bruksrettshaverne ønsker å avhende eller leie bort båt-plassen skal dette så langt mulig skje til andre sameiere».

Styret foreslår at dette endres til at salg eller utleie av bruksretten kun skal skje til andre seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Punkt 4-2(5) andre setning endres til: «Utover dette skal salg eller utleie av bruksretten kun skje til andre seksjonseiere.»

Sak 11

Forslag til vedtektsendring punkt 5-2(1)

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Sak utgår dersom sak 7 blir nedstemt.

Styret foreslår at det en seksjon maks kan disponere 2 boder.

Forslag til vedtak

Følgende legges til punkt 5-2(1) i vedtektene: «En seksjon kan ha maksimalt 2 boder.»

Sak 12

Forslag til vedtektsendring punkt 5-2(5)

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Sak utgår dersom sak 7 blir nedstemt.

Styret foreslår at bruksrett til bod kun kan selges eller leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.



Forslag til vedtak

Følgende legges til punkt 5-2(5) i vedtektene: «Utover dette skal salg eller utleie av bruksretten kun skje til andre seksjonseiere.»

Sak 13

Forslag til vedtektsendring punkt 10-4(2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak utgår dersom sak 7 blir nedstemt.

Punkt 10-4(2) i vedtektene til sameiet sier at budsjettet skal behandles av årsmøtet. Dette er ikke et lovkrav og det er heller ikke anbefalt at årsmøtet skal behandle budsjettet. Styret er valgt av eierne og er derav vist tillit av årsmøtet. Styret skal jf. punkt 9-3 i vedtektene "sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet". Styret har ansvar for vedlikehold og driften av sameiet, og for at styret skal kunne utføre sine oppgaver på en effektiv og god måte, er det derfor hensiktsmessig at styret fastsetter budsjettet.

Forslag til vedtak

Det foreslås at punkt om å behandle budsjett strykes fra saker det ordinære årsmøtet skal behandle i punkt 10-4(2).

Sak 14

Behandling av budsjett for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak utgår dersom sak 13 vedtas.

Styret har, i samarbeid med OBOS, utarbeidet forslag til budsjett som følger vedlagt.

Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 6 % fra januar 2024. Kostnadspostene i budsjettet er budsjettetert til antatt kostnad for 2024.

Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes slik det foreligger.

Vedlegg

3. Forslag til budsjett 2024.pdf



Sak 15

Reseksjonering bodbygg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bodbygg er i dag seksjonert som fellesareal, hvor enkelte seksjonseiere har bruksrett til boder. Styret foreslår at boder med bruksrett seksjoneres som tilleggsareal til de seksjonene det gjelder. Eventuelle fremtidige bytter av boder må gjøres ved reseksjonering. Bodene vil etter reseksjonering følge med boligen ved salg. Seksjonseiere som skal få bod som tilleggsareal til sin seksjon må medvirke til dette ved å avgi egen samtykkeerklæring.

Kostnader ved reseksjonering fordeles på de som får bod som tilleggsdel.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at del av fellesareal (boder) tillegges seksjonene i vedlagte oversikt som tilleggsdel bygning.

Vedlegg

4. Oversikt over boder.pdf

Sak 16

Bytte av utgangsdører i 1. etasje i nr 293

Forslag fremmet av:

Einar Jan Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble sendt inn en melding om slitasje på dørene i 1 etg på Hellesøyvegen 293 11 okt 2023, Bekreftet tilbakemelding mottatt 14 okt av styret v/Bengt Juvik.

Jeg sendte ny purring til styret 19 nov siden det ikke har blitt gitt konkrete tiltak.

Punkt på agendaen på kommende årsmøte Skifte av utgangsdører i 1 etg i nr 293. De har en limmasse som fylles med fuktighet. som gir muggsopp samt at dørene vil bli 'trange' i dørkarmene. Løfter dette opp i årsmøtet siden det er manglende respons fra styret

Styrets innstilling

Det er noen dører som ytterplaten har sluppet fra dørbladet i bunn. Det er ikke behov for å bytte dør med mindre det er lekkasje gjennom døren. Styret viser ellers til foreslåtte tiltak i rapport fra byggmester Anders Torsvik, Torsvik Bygg, i sak 15. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Skifte utgangsdører i 1. etg. i nr 293



Sak 17

Vedlikeholdsplan for bygninger

Forslag fremmet av:

Jon Underdal Borlaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har sendt inn ønske om å ta opp vedlikeholdsplan på årsmøtet.

Styret har tatt i bruk digital vedlikeholdsmodul på Styrommet.no.

Styret har innhentet rapport fra byggmester Anders Torsvik, Torsvik Bygg.

- Kledningen trenger en grundig vask og 2+ strøk med maling. Det er ikke behov for og bytte kledning dei kommende årene
Men det kan forekomme at det muligens kan være behov for og bytte enkelt bord som kan være røfeskade på
- Trapp
- Tilstanden på trappen i det nordligste bygget er kritisk da er røfeskade på trappetrinnene.

Levetid: Det er usikkert hvor lang levetid denne trappen har igjen. Og hvor svekket trappetrinnene er av røfeskaden. Denne bør utbedres eller byttes.

Styret mener at følgende vedlikehold bør utføres i 2024: bytte av trapp i 293 , utskifting av trevirke mellom husene og i fronten på kaien.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at følgende vedlikehold utføres i 2024: bytte av trapp i 293 , utskifting av trevirke mellom husene og i fronten på kaien.

Sak 18

Kostnader ved OBOS og avstemning om sameiet skal fortsette samarbeidet

Forslag fremmet av:

Jon Underdal Borlaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en detaljert oversikt over kostnadene ved bruk av obos i 2023, og en påfølgende avstemning om vi skal fortsette med obos.

Styrets innstilling



I 2023 byttet sameiet over til OBOS som forretningsfører. Dette har gitt sameiet tilgang til styrerommet.no , VIBBO og tilgang på faglig ekspertise.

Dette har forenklet styrearbeidet vesentlig, bidratt til trygg, oversiktlig og enkel godkjenning av faktura, enkel tilgang til regnskapet , gjort kommunikasjon med sameierne god og oversiktlig og i tillegg har vi fått egen epost og trygg og oversiktlig lagring av sameiets dokumenter. Dette muliggjør også trygg overføring fra et styre til neste styre. I tillegg har vi fått digital HMS-modul og digital vedlikeholdsmodul.

I 2022 betalte vi for regnskapsførsel og revisjon kr 63091,00

I 2023 har vi for regnskapsførsel og revisjon betalt kr 57143,00

I tillegg til dette har vi betalt for rådgiving og advokat. Dette er utgifter som knytter seg til forberedelse til vedtektsendring, beboermøte, og husbråk fra leilighet. Dette er utgifter som er av forbigående karakter og som vi ellers måtte ha hentet fra andre.

Styret vil at sameiet skal fortsette med OBOS som forretningsfører.

Forslag til vedtak

Sameiet fortsetter med OBOS som forretningsfører.

Sak 19

Utbygg uten varsel

Forslag fremmet av:

Per Nytun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret redegjør for saksgangen som har ført til dette bygget:

Har prosjektet vert oppført på styrets arbeidsplan for fremtidig vedlikehold/tiltak, og har dette vert tilgjengelig for medlemmene?

Hvis nei, så sier loven : Arbeider som ikke er beskrevet i planen bør styret vente med til generalforsamlingen har gitt samtykke.

I stedet for å bruke tid, opplyse og varsle, er veggen kommet opp på rekordtid. Hvorfor slik hastverk, og hvordan har styret forholdt seg til habilitet? Har styret tilgodesett seg selv? Hvorfor denne omvendte prosess: først raskt vedtak og bygging, dernest opplysning, og helt slutt intet varsel til nabo.

Helt til slutt i styremedlemmets svar til meg refereres pkt (5). Her listes opp svært detaljert og spesifisert hvilket flott vern fellesområdene har mot seksjonseiers eventuelle inngrep. Bare synd da at den enkelte eier ikke har tilsvarende vern mot sin nabo.

Jeg ber styret legge denne saken fram for nærmeste årsmøte/generalforsamlinge, håper møtet vil kjenne Aprilvedtaket ugyldig, og kreve veggen demontert.

Styrets innstilling



Styret er av den oppfatning at denne bygningsmessige endringen ikke er av vesentlig betydning og kan godkjennes av styret. Habilitetsspørsmålet er ivaretatt ved at medlemmet ikke har deltatt i behandlingen av saken. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Vedtaket om utbygging anses ugyldig og veggen må demonteres.

Sak 20

Montering av billader

Forslag fremmet av:

Jon Underdal Borlaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseier Jon Borlaug ønsker å montere billader til privat bruk 1,5 m opp på vegg mot 295.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at vi ikke kan ha private billadere av ymse slag montert rundt omkring på byggene.

Der er tilgjengelig hurtiglader på Tjeldstø 10 km fra Hellesøy. Styret ønsker at det monteres et felles billadesystem når sameiets økonomi tillater det, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Montere billader til privat bruk 1,5 m opp på vegg mot 295.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Heldal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bengt Roland Juvik
- Mona Anita Langøy Mostrøm



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

- John Arve Sjøen
- Mari Karin Skjerdal

Sak 22

Miljø Sameiet Hellesøy Brygge

Forslag fremmet av:
Odd Magne Skjerping

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Til orientering



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Heldal	Janaveien 181
Styremedlem	Bengt Roland Juvik	Tjønnhaugen 22
Styremedlem	Eva Elin Heldal Monsen	Øvre Sædalsvei 14
Varamedlem	John Arve Sjøen	Rådhusvegen 115 F
Varamedlem	Mari Skjerdal	Flaktveitvegen 398

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hellesoy-brygge@styreromet.no eller via meldinger på Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Hellesøy Brygge

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Hellesøy Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991100725, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 190

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

Sameiet Hellesøy Brygge har ingen fast ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskapsførselen ble utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Revisjon ble i regnskapsåret 2023 utført av Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter i 2023. Det har vært utført et stort dugnadsarbeid med maling av fasader, utskifting av treverk, rydding, lusing, vask av bosskonteinere, vask og sjekk av kloakkpumpen, montering av badetrapp mm. Styret vil gjerne takke alle som har bidratt. Sameiet har bedret sin økonomi i 2023 men dugnad er fortsatt helt nødvendig for at nødvendig vedlikehold skal kunne utføres. Ordningen med dugnadspenger vil fortsette og det må utføres 10 timer dugnad pr seksjon også i 2024. Tid for dugnad og oppgaver vil bli gjort kjent på VIBBO.



Sameiet Hellesøy Brygge

Digital vedlikeholdsmodul er tatt i bruk på styrerommet.no og gir sameiet en god oversikt over utført og nødvendig vedlikehold. Det er tatt i bruk digital HMS modul på Styrerommet.no som varsler om nødvendige HMS tiltak.

Det er inngått avtale med Total Sprinkler AS om årlig vedlikehold av sprinkler og brannvarslingsanlegget. Det er sendt ut brev til sameierne om årlig elsjekk og branninstruks via VIBBO. Det er avtale om skadedyrbekjemping med Agila og problemet er avtagende. Det er avholdt 2 beboermøter og en grillkveld i 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 424 648.



Til årsmøtet i Sameiet Hellesøy Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hellesøy Brygge som viser et overskudd på kr 380 841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 11. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Sameiet Hellesøy Brygge

SAMEIET HELLESØY BRYGGE ORG.NR. 991 100 725, KUNDENR. 1623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	596 661	595 584	706 069	685 836
Andre inntekter	3	347 256	1 000	210 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		943 917	596 584	916 069	685 836
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-15 000	-14 375	-15 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-51 250	-48 716	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar	5	-79 030	-6 163	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-141 229	-268 149	-141 406	-50 000
Forsikringer		-20 511	-59 848	-64 000	-50 000
Energi/fyring		22 888	-68 566	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 045	-132 679	-146 000	-158 000
Andre driftskostnader	7	-17 587	-53 171	-18 000	-19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-434 764	-651 666	-526 406	-433 000
DRIFTSRESULTAT		509 153	-55 082	389 663	252 836
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 091	0	0	0
Finanskostnader	9	-130 403	-97 474	-120 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128 312	-97 474	-120 000	-137 000
ÅRSRESULTAT		380 841	-152 557	269 663	115 836
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		380 841			
Overført til udekket tap			-152 557		



Sameiet Hellesøy Brygge

SAMEIET HELLESØY BRYGGE
ORG.NR. 991 100 725, KUNDENR. 1623

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		92	20 298
Kundefordringer		39 618	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 051	259
Andre kortsiktige fordringer	10	24 000	0
Driftskonto OBOS-banken		348 589	0
Innestående i andre banker		0	144 039
SUM OMLØPSMIDLER		456 350	164 596
<hr/>			
SUM EIENDELER		456 350	164 596
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 257 463	-1 638 304
SUM EGENKAPITAL		-1 257 463	-1 638 304
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 682 110	1 782 489
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 682 110	1 782 489



Sameiet Hellesøy Brygge

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	6 956	0
Leverandørgjeld	5 498	10 431
Påløpte renter	11 838	9 979
Påløpte avdrag	7 410	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	31 702	20 411

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Øygarden, 11.04.2024
Styret i Sameiet Hellesøy Brygge

Arild Heldal /s/

Bengt Roland Juvik /s/

Eva Heldal Monsen /s/



Sameiet Hellesøy Brygge

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	596 661
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	596 661

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Basar, 1 etg.	5 247
Bodleie	18 000
Reparasjon båtplasser	90 000
Dugnad	24 000
Ekstraordinær innkreving	210 009
SUM ANDRE INNETEKTER	347 256

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.



Sameiet Hellesøy Brygge

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 810
Andre konsulenthonorarer, JDK Regnskap AS	-8 314
SUM KONSULENTHONORAR	-79 030

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-141 229

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 207
Verktøy og redskaper	-1 529
Driftsmateriell	-2 439
Andre fremmede tjenester	-112
Andre kostnader tillitsvalgte**	-643
Andre kontorkostnader	-1 050
Drivstoff biler, maskiner osv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-2 025
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 587

** Styret har fått dekket bevertning og oppmerksomhet på totalt kr 643 i 2023

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 117
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	974
SUM FINANSINNTEKTER	2 091

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-130 003
Renter på leverandørgjeld	-400
SUM FINANSKOSTNADER	-130 403

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dugnad	24 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 000



Sameiet Hellesøy Brygge

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 953 201	
Nedbetalt tidligere	170 712	
Nedbetalt i år	100 379	
		-1 682 110
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 682 110



Sameiet Hellesøy Brygge

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 22943892. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VEDTEKTER

for

Sameiet Hellesøy Brygge, org. nr. 991100725

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.03.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hellesøy Brygge. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.05.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 190 i Øygarden kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av balkong/terrasse.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygges på brøk fastsatt ved stiftelsen av sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, billader, sol/vindavskjerming, markiser, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (8) Enkelte seksjonseiere har midlertidig enerett til bruk av båtplasser og boder. Se kapittel 4 og 5 i disse vedtektene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se utfyllende regler i husordensregler.



4. Sameiets båtplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 15 båtplasser organisert som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til båtplass, som innebærer rett til å ha liggende utrigger og fortøyningsbom i tilknytning til sameiets flytebrygge.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder frem til 01.01.2048. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseierne som er direkte berørt.

(4) Den innbyrdes fordeling av båtplasser kan endres dersom de som har bruksrett samtykker til det.

(5) Bruksrett til båtplass medfølger ved salg av eierseksjon. Salg av bruksrett utover dette eller utleie skal så langt mulig skje til andre seksjonseiere.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av båtplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameier bærer selv alle kostnader og ansvar i tilknytning til egen båtplass.

Sameierne som har rett til båtplass, dekker kostnadene knyttet til felles drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne i forhold til hvor mange båtplasser den enkelte disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- forsikring
- reparasjoner
- andre kostnader

5. Sameiets bodbygg

5-1 Organisering

Sameiet disponerer 19 boder og 1 fellesrom organisert som fellesareal.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til bod.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke boder av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 2 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.



(3) Midlertidig enerett gjelder frem til 01.01.2048. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseierne som er direkte berørt.

(4) Den innbyrdes fordeling av bod kan endres dersom de som har bruksrett samtykker til det.

(5) Bruksrett til bod medfølger ved salg av eierseksjon.

5-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av bodbygget.

5-4 Kostnadsfordeling

Sameier bærer selv alle kostnader og ansvar i tilknytning til egen bod.

Sameierne som har rett til bod, dekker kostnader til felles drift og vedlikehold av bygget som gjelder bod-delen, slikt som forsikring, strøm, vedlikehold og utskifting av fasade, ytterdører med mer. Vedlikehold av taket på bygget deles 50 % på de med bruksrett til bod og 50 % på sameiet gjennom felleskostnadene.

Kostnadene i andre og tredje setning under punkt 5-4 som tilfaller de som har rett til bod, skal fordeles mellom rettighetshaverne i forhold til hvor mange boder den enkelte disponerer.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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



- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og



gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold

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



8-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

9-2 Styremøter

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

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

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



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

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet



skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med



en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning



h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

10-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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



11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

12. Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-3 Endringer i vedtektene

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



12-4 Generelle plikter

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



Vedlegg 1 – Oversikt over båtplasser

Båtplass nummer	Seksjonsnummer
1	5
2	1
3	9
4	2
5	4
6	3
7	18
8	12
9	15
10	13
11	14
12	16
13	20
14	19
15	6



Vedlegg 2 – Oversikt over boder

Bodnummer	Seksjonsnummer
1	2
2	14
3	11
4	1
5	12
6	4
7	11
8	3
9	2
10	10
11	16
12	18
13	19
14	15
15	13
16	17
17	5
18	1
19	Felles



FORSLAG TIL BUDSJETT - SAMEIET HELLESØY BRYGGE

DRIFTSINNTEKTER

Innkrevde felleskostnader	685 836
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	685 836

DRIFTSKOSTNADER

Personalkostnader	0
Styrehonorar	0
Revisjonshonorar	6 000
Forretningsførerhonorar	55 000
Konsulent og forvaltn.tjen	50 000
Drift og vedlikehold	50 000
Forsikringer	50 000
Energi / fyring	45 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	158 000
Andre driftskostnader	19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	433 000

DRIFTSRESULTAT	252 836
-----------------------	----------------

Rentekostnader lån	137 000
Avdrag	95 000
ÅRSRESULTAT	20 836



Bodnummer	Seksjonsnummer
1	2
2	14
3	11
4	1
5	12
6	4
7	11
8	3
9	2
10	10
11	16
12	18
13	19
14	15
15	13
16	17
17	5
18	1
19	Felles



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 1623 Selskapsnavn: Sameiet Hellesøy Brygge

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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