



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 991 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELLERISTNINGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 789 442	2 642 609
Sum inntekter		2 789 442	2 642 609
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 472 575	2 704 356
Sum kostnader		2 569 560	2 801 341
Driftsresultat		219 882	-158 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 316	21
Sum finansinntekter		2 316	21
Annen finanskostnad			123
Sum finanskostnader		0	123
Netto finans		2 316	-102
Ordinært resultat før skattekostnad		222 198	-158 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 198	-158 833
Årsresultat		222 198	-158 833
Totalresultat		222 198	-158 833
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 198	-158 833
Sum overføringer og disponeringer		222 198	-158 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 000	100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 766	-43 003
Andre fordringer		275 919	256 682
Sum fordringer		283 685	213 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		708 907	764 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 907	764 372
Sum omløpsmidler		992 592	978 051
SUM EIENDELER		1 092 592	1 078 051

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		818 247	596 049
Sum opptjent egenkapital		818 247	596 049
Sum egenkapital		818 247	596 049
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 001	435 101
Annen kortsiktig gjeld		201 344	46 901
Sum kortsiktig gjeld		274 345	482 002
Sum gjeld		274 345	482 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 092 592	1 078 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499176

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 991 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELLERISTNINGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 923 991 735
SAMEIET HELLERISTNINGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 789 442	2 642 609
Sum inntekter		2 789 442	2 642 609
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 472 575	2 704 356
Sum kostnader		2 569 560	2 801 341
Driftsresultat		219 882	-158 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 316	21
Sum finansinntekter		2 316	21
Annen finanskostnad			123
Sum finanskostnader		0	123
Netto finans		2 316	-102
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 198	-158 833
Årsresultat		222 198	-158 833
Totalresultat		222 198	-158 833
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 198	-158 833
Sum overføringer og disponeringer		222 198	-158 833



Organisasjonsnr: 923 991 735
SAMEIET HELLERISTNINGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 000	100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 766	-43 003
Andre fordringer		275 919	256 682
Sum fordringer		283 685	213 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 907	764 372
Sum omløpsmidler		992 592	978 051
SUM EIENDELER		1 092 592	1 078 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	818 247	596 049
Sum opptjent egenkapital	818 247	596 049
Sum egenkapital	818 247	596 049
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	73 001	435 101
Annen kortsiktig gjeld	201 344	46 901
Sum kortsiktig gjeld	274 345	482 002
Sum gjeld	274 345	482 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 092 592	1 078 051



Organisasjonsnr: 923 991 735
SAMEIET HELLERISTNINGEN

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Helleristningen

26. april 2023

Selskapsnummer: 8182





Velkommen til årsmøte i Sameiet Helleristningen

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:

26. april 2023 kl. 18:00, Knutepunktet - Nordbyveien 49. 3038 Drammen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av løsning for individuell måling av varmt forbruksvann og vannbåren oppvarming
5. Energiservice avtale
6. Sikring mot innbrudd
7. Søknad om å installere varmepumpe i Leilighet 36 4. etg. Helleristningen 33
8. Antisklimatter på alle svalganger
9. Endelig vedtak av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Helleristningen



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 8182 årsrapport med regnskap for 2022.pdf
- 2. 4.6 Revisjonsberetning 2022 s.8182.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 129.000.-



Gjennomsnittlig styrehonorar for sameier av vår type og størrelse ligger på Kr 1.800.- pr boenhet. Foreslått styrehonorar utgjør Kr. 1.500.- pr boenhet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 129.000.-

Sak 4

Valg av løsning for individuell måling av varmt forbruksvann og vannbåren oppvarming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak på årsmøte 2021 har Styret forhandlet frem løsning for individuell måling av varmt forbruksvann og vannbåren oppvarming av første etasjene.

Investeringen kan gjøres på to måter. Enten ved kjøp av hele anlegget eller ved leie og nedbetaling på en 10 års avtale.

Det er vesentlig forskjell i pris avhengig av hva vi velger og styret ønsker derfor at årsmøte stemmer over foretrukket løsning.

Kjøp av anlegget koster Kr. 299.334.- (Kostnad Kr 4.100.- pr enhet finansieres ved oppsparte midler.)

Leie av anlegget koster Kr. 428.050.- (Kr 49.- pr mnd pr boenhet i 10 år)

I tillegg må vi ha en energiserviceavtale med Obos hvor avregning mot innbetalt akonto koster Kr 57.- pr mnd pr boenhet ved en avregning pr år. Velger man 2 avregninger pr år vil dette koste Kr. 78.- pr mnd pr boenhet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslag 1, kjøp av anlegget.

Forslag til vedtak 1

Kjøp av anlegget med en engangskostnad pr boenhet på Kr 4.100.-.

Forslag til vedtak 2

Leie av anlegget som belastes med Kr 49.- pr mnd pr boenhet i 10 år.

Vedlegg

3. Techem presentasjon tilbud Leie vs Kjøp.pdf



Sak 5

Energiservice avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi må ha en energiserviceavtale med Obos for avregning av innbetalt a-konto mot målt forbruk av varmtvann og fjernvarme.

Alternativ 1 avregning 1 gang pr år koster Kr 57.- pr mnd pr boenhet.

Alternativ 2 avregninger 2 ganger pr år koster Kr. 78.- pr mnd pr boenhet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er alternativ 2, avregning 2 ganger pr år.

Forslag til vedtak 1

Avregning 1 gang pr år, Kr 57.- pr mnd pr boenhet.

Forslag til vedtak 2

Avregning 2 ganger pr år, Kr. 78.- pr mnd pr boenhet.

Sak 6

Sikring mot innbrudd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker et mandat for å fremforhandle og installere løsninger for bedre sikring mot innbrudd i sameiet.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat som beskrevet i forslaget.



Sak 7

Søknad om å installere varmepumpe i Leilighet 36 4. etg. Helleristningen 33

Forslag fremmet av:

Terje Haukås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi søker om å installere varmepumpe/aircondition på egen terrasse.

Bakgrunnen for søknaden er at vår leilighet er kald om vinteren på grunn av store vinduer med mye varmetap og svært varm vår/sommer/høst. Vi har installert screens for å forsøke å redusere temperaturen, uten at det har ønsket effekt. En varmepumpe vil gi en langt mer kostnadseffektiv oppvarming enn kun panel-ovner som er levert med leiligheten.

Se vedlegg for fullstendig beskrivelse med skisse og link til data-ark.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til å montere varmepumpe på egen terrasse i henhold til ovennevnte beskrivelse av installasjonen.

Vedlegg

4. Søknad om innstallasjon varmepumpe.pdf

Sak 8

Antisklimatter på alle svalganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i henhold til vedtak på årsmøte 2022 vurdert og testet løsninger for å gjøre svalgangene mindre glatte.

Styret har kommet frem til en løsning med antisklimatter som fungerer godt.

En komplett leveranse vil koste ca Kr 210.000.-

Styret ønsker at årsmøte tar stilling for eller i mot en slik investering.



Forslag til vedtak

Det investeres i antisklimatter på alle svalganger i henhold til beskrevet estimat.

Sak 9

Endelig vedtak av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter ble midlertidig vedtatt ved første digitale årsmøte med hensikt om endelig vedtak ved første fysiske årsmøte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene vedtas som de foreligger.

Forslag til vedtak 1

Vedtektene vedtas slik de foreligger.

Forslag til vedtak 2

Vedtektene revideres før endelig vedtak.

Vedlegg

5. Vedtekter 8182 Sameiet Helleristningen.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Christin Løken Haukås
Takk for tilliten og nominasjonen. Jeg tar gjerne vervet som leder for å sikre kontinuitet i det vi har startet på - med flinke folk på laget :)

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Greta Torgersen



Vil gjerne bidra i vårt flotte sameie. Har tidligere erfaring fra ulike styre og verv.

- Gro Schøne

Erfaring fra styrearbeid, både fra privat sektor og en tidligere periode i Helleristningen.

- Martin Stensland

Jeg stiller meg selv til disposisjon for styret, som styremedlem eller vara. Mitt navn er Martin Stensland, jeg er 32 år gammel og jobber til daglig som ingeniør innen vann og avløp i Asker kommune. I mitt daglig virke har jeg fagansvarlig for utbygging av VA-infrastrukturen i kommunen. Jeg har derfor god teknisk innsikt i installasjoner og anlegg som befinner seg i Helleristningen. Av tidligere styreeerfaring er jeg vara i styret til Norsk Vann og er leder av nettverket VA-Yngre som er et nasjonalt nettverk med 700 medlemmer. Siden grunnskolen har jeg hatt flere frivillige verv innen elevråd og organisasjon, hvor av jeg har sittet flere år som leder. Min erfaring innen styrearbeidet vil kunne komme alle til nytte i tillegg til min interesse for frivillighet og handlekraft.

- Simen Lier Jensen

Simen representerer rekkehusene, viktig at alle boliger er representert.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kay-Henning Nilsen

Jeg må dessverre trekke meg fra vervet som styreleder, men stiller til valg som varamedlem for kontinuitet i styrearbeidet.

- Martin Stensland

Jeg stiller meg selv til disposisjon for styret, som styremedlem eller vara. Mitt navn er Martin Stensland, jeg er 32 år gammel og jobber til daglig som ingeniør innen vann og avløp i Asker kommune. I mitt daglig virke har jeg fagansvarlig for utbygging av VA-infrastrukturen i kommunen. Jeg har derfor god teknisk innsikt i installasjoner og anlegg som befinner seg i Helleristningen. Av tidligere styreeerfaring er jeg vara i styret til Norsk Vann og er leder av nettverket VA-Yngre som er et nasjonalt nettverk med 700 medlemmer. Siden grunnskolen har jeg hatt flere frivillige verv innen elevråd og organisasjon, hvor av jeg har sittet flere år som leder. Min erfaring innen styrearbeidet vil kunne komme alle til nytte i tillegg til min interesse for frivillighet og handlekraft.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kay-Henning Nilsen	Helleristningen 33
Styremedlem	Muhammed Ali Demirel	Helleristningen 27
Styremedlem	Bjørn Engkvist	Helleristningen 35
Styremedlem	Nina Christin Løken Haukås	Helleristningen 33
Varamedlem	Toril Lund	Helleristningen 33

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 Helleristningen

Sameiet består av 90 seksjoner.

Sameiet Helleristningen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923991735, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

26 231

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

Sameiet Helleristningen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7253334.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Styrets arbeid

- Vi har avholdt 11 styremøter gjennom 2022.
Gjennom året har vi jobbet med å finne løsning for forbruksmåling av varmtvann, oppfølging av avtaler for vedlikehold av grønt-areal, lagt opp til vanning av beplantning.
- Oppfølging av vedlikeholdsavtaler for heis, ventilasjon, dører osv.
- Kontinuerlig påtrykk for å få ferdigstilt mangler/punkter til utbedring etter 1-års befaringen med Asker Entreprenør.
- HMS Vernerunde gjennomføres 2 ganger pr år med blant annet kontroll av fellesarealer, lekeapparater og lignende. Resultat loggføres i Styrerommets oppfølgingsportal.
- Endring i avtaler. Sameiets avtale om vedlikehold av grøntanlegg utløp ved årsskifte og blir i disse dager reforhandlet.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
Store utfordringer med vannlekkasjer i enkelte leiligheter pga. mye snø og muligens feil i konstruksjonen. Vann lekker inn i garasje. Begge punkter vil følges opp av Asker Entreprenør når det er snø/frost fritt.
- Fulle avfallscontainere gjentatte ganger pga. manglende oppfylging av avtale fra RfD
- Vårdugnad med påfølgende grilling på fellesområdet i samt høst-dugnad er gjennomført.

Fremtidige planer:

- Inngå ny avtale om pleie av grøntanlegg.
- Inngåelse av avtale for vaktmester-tjenester.
- Utbedring av skader/vannlekkasjer etter vinterens snøfall.
- Sikre oss mot gjentagende oversvømmelse ved avfallskonteinere.
- Vasking av garasjeanlegg.
- Vurdere muligheter for solcelleanlegg.



Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Ny avtale om vaktmestertjenester er foreløpig ikke inngått. Forefallende arbeid har blitt utført av styrets medlemmer og dugnad fra beboere. Behovet for vaktmestertjenester er under behandling og en ny avtale vurderes inngått.

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er forbeholdt biler og skal ikke være en lagerplass for annet. Det gjelder også sykler som skal oppbevares enten i egen bod eller i felles sykkelrom. Det er også oppstillingsplass for sykkel ute på baksiden av bygg.

Vent til porten er helt åpen før du kjører inn! Maks høyde på kjøretøy er 2,15 meter.

Gjesteparkering

Det er to områder som er satt av til gjesteparkering. Vis a vis avfallscontainerne og langs veien ned til garasjeanlegget. Begge områdene er skiltet. Plassene er forbeholdt besøkende.

Bom

Området innenfor bommen skal være bilfritt. Det er selvfølgelig tillatt med varelevering og syktransport, men bommen skal lukkes etter bruk. Viktig at man ikke kjører lenger enn den fysiske sperren som er satt opp ved bygg C, da garasjetaket ikke er konstruert for kjøretøy.

Sykelrom

Innerst i garasjeanlegget er det et rom som er innredet med sykkelstativ tiltenkt sykkelparkering, og tilrettelagt som smørebu når skisesongen er i gang. Døren skal være låst.

Branntrapp

I de utvendige branntrappene er det montert porter for å vise at dette er privat område.

Grill

Gass og elektrisk grill tillates brukt på egen terrasse.

Avfallshåndtering

Tømmedager finner dere på rfd.no. Papir må det deles opp før det kastes (ikke større en A4). Ikke prøv i dytt alt ned samtidig.

For gjenstander som ikke skal kastes her, er Lindum Avfallsanlegg kun 5 min unna. Annet avfall eller andre gjenstander skal ikke settes igjen ved anlegget. Dette blir ikke tømt og vil koste felleskapet ekstra.

Poser til matavfall er lagt i en kasse ute ved avfallssorteringen.



Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende en e-post til OBOS Eiendomsforvaltning AS med følgende informasjon:

- Oppgi seksjonsnummer på din bolig (kun eier som kan bestille)
- Oppgi alle bokstaver og tall som står på nøkkel
- Oppgi antall nøkler du vil bestille
- Oppgi fullt navn og adresse hvor nøkler skal sendes, blir sendt rekommandert, vi trenger også mobil og epost. Leveringstid er ca. to uker.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr som blir fakturert seksjonseier i tillegg til kostnad for nøkkel/frakt. Nøkkelbestillingen sendes: oef@obos.no med emne: Sameiet Helleristningen – Nøkkelbestilling.

Postkasseskilt

Skilt til postkasse eller «nei takk til reklame» kan kjøpes hos f.eks på skomakeren på CC.

Solskjerming

Avtalen om levering av solskjerming er under reforhandling. Inntil videre benyttes eksisterende avtale med Markisemannen.

Ønsker du utvendig solskjerming skal du benytte Markisemannen som leverandør.

Fargen som er valgt er antrasitt/svart. Fargen passer våre vinduskarmer i sort og duken sies å falme lite i solen. Standard valg er screens og markiser, men Markisemannen har flere løsninger blant annet Pergola. Fargekodene som er valgt er følgende for screens 118118, markise 407/324 og kanter/toppboks ru sort.

Leveringstid har normalt ligget på 4-7 uker inkl. montering.

Ingeniør Pettersen tilbyr tjenester for den elektriske delen av monteringen. Pettersen har lagt opp alt det elektriske hos oss i byggeprosessen, og er derfor godt kjent i våre bygg. Ønsker man å benytte annen elektriker er kravet at arbeidet må gjennomføres av en godkjent elektriker.

Kontakt Markisemannen: Svein Engan, 952 72 767, svein@lunex.no



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger ifb. elbillading.

Totalt sett er driftskostnadene lavere enn budsjettert.

Utgifter til strøm, forsikring og vedlikehold av grønt-areal har vært høyere enn budsjettert, mens kostnader til annet utvendig vedlikehold, vaktmester-tjenester og service på ventilasjons-anlegget ble lavere enn forventet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Faktisk «overskudd» pr avdelings-regnskap vil overføres i sin helhet til respektive sparekonti for henholdsvis rekkehus og blokk.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 718 257,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale driftskostnader. Det er ikke budsjettert noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Drammen Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3,5 % for renovasjon, 3,5 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Helleristningen.

Lån

Sameiet Helleristningen har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetningen ligger vedlagt som eget vedlegg.



SAMEIET HELLERISTNINGEN
ORG.NR. 923 991 735, KUNDENR. 8182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 677 973	2 606 220	2 678 000	3 108 000
Andre inntekter	3	111 469	36 389	0	-128
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 789 442	2 642 609	2 678 000	3 107 872
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-18 189
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-129 000
Revisjonshonorar	6	-14 080	-10 436	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-120 790	-117 385	-120 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-32 126	-72 463	-100 000	-78 218
Drift og vedlikehold	8	-406 630	-569 399	-565 000	-395 277
Forsikringer		-232 215	-172 690	-160 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-310 593	-330 008	-330 000	-320 000
Ladekostnader EL-bil		-15 818	0	0	0
Energi/fyring	10	-788 531	-790 526	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-327 636	-309 874	-318 000	-343 000
Andre driftskostnader	11	-224 155	-331 574	-330 000	-439 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 569 560	-2 801 341	-2 632 000	-2 959 684
DRIFTSRESULTAT		219 882	-158 731	46 000	148 188
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 316	21	0	0
Finanskostnader		0	-123	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 316	-102	0	0
ÅRSRESULTAT		222 198	-158 833	46 000	148 188
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-158 833		
Til opptjent egenkapital		222 198	0		



SAMEIET HELLERISTNINGEN ORG.NR. 923 991 735, KUNDENR. 8182

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		100 000	100 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		7 766	46 901
Kundefordringer		0	-43 003
Forskuddsbetalte kostnader		275 919	209 781
Driftskonto OBOS-banken		524 129	730 190
Sparekonto OBOS-banken		184 778	34 182
SUM OMLØPSMIDLER		992 592	978 051
SUM EIENDELER		1 092 592	1 078 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		818 247	596 049
SUM EGENKAPITAL		818 247	596 049
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 497	46 901
Leverandørgjeld		73 001	435 101
Energiavregning	14	28 450	0
Annen kortsiktig gjeld	15	130 397	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 345	482 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 092 592	1 078 051
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 06.03.2023 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Helleristningen

Kay-Henning Nilsen, Nina Christin Løken Haukås, Bjørn Engkvist, Muhammed Ali Demirel

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 659 201
Felleskostnader	346 099
TV/bredbånd	269 151
Varmtvann	245 854
Garasje	93 708
TV/bredbånd	47 931
Garasje	16 029
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 677 973

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbiler	109 669
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	111 469

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 080.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 176
SUM KONSULENTHONORAR	-32 126

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 480
Drift/vedlikehold VVS	-27 706
Drift/vedlikehold elektro	-26 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 440
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 790
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 630

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 937
Renovasjonsavgift	-304 656
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-310 593

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-788 531
SUM ENERGI / FYRING	-788 531

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

Container	-3 409
Lyspærer og sikringer	-4 947
Vakthold	-2 426
Renhold ved firmaer	-84 462
Snørydding	-122 569
Andre fremmede tjenester	-1 638
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kontorkostnader	-230
Bank- og kortgebyr	-3 425
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 155

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 184
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
SUM FINANSINTEKTER	2 316

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeplass		
Tilgang 2021	100 000	
		100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		100 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-28 450
SUM INNETEKTER	-28 450
SUM ENERGIAVREGNING	-28 450

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fellesskostnader - purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-130 187
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-130 397



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Helleristningen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Helleristningen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: AMP2V-P357V-OTWT4-ESTTG-0V758-7PX87



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-10 14:53:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AMP2V-P357V-OTWT4-ESTTG-0V758-7PX87

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>

22 av 40 4.0 Revisjonsberetning 2022 s.182.pdf

Finansieringsløsning; KJØP

Kjøpesum totalt kr 299.334 inkl mva

Kostnader per seksjon ved kjøp av hele anlegget – 1 avregning i året;

OBOS energiserviceavtale totalt kr. 57,- inkl mva per måned per seksjon

Kostnader per seksjon ved kjøp av hele anlegget – 2 avregninger i året;

OBOS energiserviceavtale totalt kr. 77,- inkl mva per måned per seksjon

Finansieringsløsning; LEIE

Leiesum totalt over 10 år kr. 428.050,- ink mva

Kostnader per seksjon ved leie av hele anlegget – 1 avregning i året;

OBOS energiserviceavtale kr. 57,- ink mva per måned per seksjon

Leiekostnader kr. 49,- ink mva per måned per seksjon

Totalt kr. 106,- ink mva per måned per seksjon

Kostnader per seksjon ved leie av hele anlegget – 2 avregninger i året;

OBOS energiserviceavtale kr. 77,- ink mva per måned per seksjon

Leiekostnader kr. 49,- ink mva per måned per seksjon

Totalt kr. 126,- ink mva per måned per seksjon



Søknad om å installere varmepumpe i Leilighet 36 4. etg. Helleristningen 33

Vi søker om å installere varmepumpe/aircondition på egen terrasse.

Bakgrunnen for søknaden er at vår leilighet er kald om vinteren og varm vår/sommer/høst. Vi har installert screens for å forsøke å redusere temperaturen, uten at det har ønsket effekt.

Utedelen plasseres på egen terrasse mot Lillekollen og vil ikke være synlig for omgivelsene, men kan eventuelt påmonteres varmepumpe-hus om det er ønskelig.

Pumpen installeres av F-gass godkjent installatør Drammen Kjøøl og Frys AS og er av typen Daikin Stylish klassifisert med A+++

Lydnivå dBA: aircondition (kjøling) 48 desibel og varmepumpe (oppvarming) 49 desibel.

For å redusere støy og vibrasjon plasseres pumpen på ett bakkestativ på terrassen med fjærer mellom stativet og pumpen. Den vil ikke være festet til vegg/panel.

Det blir lagt avløpsrør for kondensvann til eksisterende sluk som utstyres med selvregulerende varmekabel av type Chemlex godkjent for utendørs bruk for frostsikring. Seksjonseier er ansvarlig for at frostsikringen fungerer etter hensikten.

Installasjon og eventuelt vedlikehold dekkes i sin helhet av eier av seksjon 36.



VEDTEKTER FOR SAMEIET HELLERISTNINGEN ORG. NR. 923 991 735

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 7.11.2019, 10.05.2021)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Helleristningen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.10.2019

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 73 boligseksjoner i blokkbebyggelse, 13 boligseksjoner i rekkehusbebyggelse og 4 enkeltstående næringsseksjoner (garasjeplasser) på eiendommen gnr. 26, bnr. 231 i Drammen kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Garasjeplasser
- Privat uteareal
- Annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden

(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 bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Næringsseksjoner (garasjeplasser) har hver teller i eierbrøk lik 1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

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 styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, 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.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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.

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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- XX som tilleggsareal i garasjekjeller
- 4 stk som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- XX som tilleggsareal i carport

4-2 Disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsareal til de enkelte seksjoner i garasjekjeller kan bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(2) Parkeringsplasser seksjonert som egne næringsseksjon kan bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering og/eller overskjøting.

(3) Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal i carport kan bare selges eller overføres sammen med boligseksjonen den tilhører.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(5) All ferdsel i garasjeanlegget og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing



- rengjøring av garasjekjeller
- service og vedlikehold av garasjeport
- forsikring for garasjeanlegget
- forholdsmessig andel strømkostnader
- kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegg
- tekniske anlegg i garasjeanlegget
- oppmerking av p-plasser

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat



- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.



Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene 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.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader skal så langt som mulig henføres til blokkbebyggelse (seksjon 1-73) med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk eller rekkehusbebyggelse (seksjon 74-86) med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk eller underjordisk garasjeanlegg. Felleskostnader som ikke lar seg henføre til blokkbebyggelse eller rekkehusbebyggelse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken 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.

Følgende kostnader fordeles etter sameierbrøk for samtlige boligseksjoner

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader til drift og vedlikehold til felles grøntområder, lekeplasser, gang og adkomstarealer, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg
- Kommunale avgifter så fremt dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Drammen kommune
- Øvrige kostnader som ikke lar seg henføre til blokkbebyggelse eller rekkehusbebyggelse eller garasjeanlegg.



Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til varmt tappevann inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader vedrørende garasjeanlegg

Kostnader til drift- og vedlikehold til garasjeanlegget skal fordeles mellom seksjonseierne med lik beløp pr p-plass som disponeres, jfr vedtektenes pkt 4-4

(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.

(5) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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



7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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



8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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



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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning, 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet



blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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



fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-2 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.

11-3 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 8182 **Selskapsnavn:** Sameiet Helleristningen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.