



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 292 693	2 789 442
Sum inntekter		3 292 693	2 789 442
Kostnader			
Lønnskostnad		147 189	96 985
Annen driftskostnad		3 235 961	2 472 575
Sum kostnader		3 383 150	2 569 560
Driftsresultat		-90 457	219 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 171	2 316
Sum finansinntekter		11 171	2 316
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 171	2 316
Resultat før skattekostnad		-79 286	222 198
Årsresultat		-79 286	222 198
Totalresultat		-79 286	222 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 286	222 198
Sum overføringer og disponeringer		-79 286	222 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		35	7 766
Andre fordringer		302 307	275 919
Sum fordringer		302 342	283 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 676	708 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 676	708 907
Sum omløpsmidler		776 018	992 592
SUM EIENDELER		876 018	1 092 592

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			
Annen egenkapital		738 961	818 247
Sum opptjent egenkapital		738 961	818 247
Sum egenkapital		738 961	818 247
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		80 947	73 001
Annen kortsiktig gjeld		56 110	201 344
Sum kortsiktig gjeld		137 057	274 345
Sum gjeld		137 057	274 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		876 018	1 092 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410958

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 923 991 735
SAMEIET HELLERISTNINGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 292 693	2 789 442
Sum inntekter		3 292 693	2 789 442
Kostnader			
Lønnskostnad		147 189	96 985
Annen driftskostnad		3 235 961	2 472 575
Sum kostnader		3 383 150	2 569 560
Driftsresultat		-90 457	219 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 171	2 316
Sum finansinntekter		11 171	2 316
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 171	2 316
Resultat før skattekostnad		-79 286	222 198
Årsresultat		-79 286	222 198
Totalresultat		-79 286	222 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 286	222 198
Sum overføringer og disponeringer		-79 286	222 198



Organisasjonsnr: 923 991 735
SAMEIET HELLERISTNINGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		35	7 766
Andre fordringer		302 307	275 919
Sum fordringer		302 342	283 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 676	708 907
Sum omløpsmidler		776 018	992 592
SUM EIENDELER		876 018	1 092 592
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	738 961	818 247
Sum opptjent egenkapital	738 961	818 247
Sum egenkapital	738 961	818 247
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	80 947	73 001
Annen kortsiktig gjeld	56 110	201 344
Sum kortsiktig gjeld	137 057	274 345
Sum gjeld	137 057	274 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	876 018	1 092 592



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8182

Sameiet Helleristningen



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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Knutepunktet Åskollen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fagkonsulenter som kontrollerer de ulike leveransene i sameie
8. Reklamasjoner og reklamasjonstid
9. Dugnad
10. Snørydding
11. Utbedring av området rundt avfallsanlegget
12. Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal
13. Sikring mot innbrudd
14. Oppdatering av vedtekter 4-1 Organisering
15. Oppdatering av vedtekter - legge til 4-7 Gjesteparkering
16. Oppdatering av vedtekter - legge til 3-3 Installasjon av varmpumpe
17. Innkjøp av hjertestarter
18. HMS Sikker adgang til tak
19. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Helleristningen



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

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet



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. 8182 - Årsrapport 2023 Sameiet Helleristningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000.



Sak 7

Fagkonsulenter som kontrollerer de ulike leveransene i sameie

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å kvalitetssikre de ulike leveransene i sameie bør de ulike fagområdene kontrolleres av uavhengige fagkonsulenter, engasjert av sameie. Det gjelder bla bygg, VVS, ventilasjon, elektriske mm. Det oppdages stadig flere svakheter, som feks ved skifte av bord under svalgangene i 4. etg, der ble det avdekket direkte slurv og mangelfull leveranse som over tid kunne ført til mer alvorlige fuktskader.

Styrets innstilling

Befaring av uavhengig takstmann Erik Raknes hos Takstkjeden Drammen AS ble gjennomført av bygningsmassen i forbindelse med 1-års befaringen,. I 2023 er det gjennomført en vurdering av teknisk anlegget utført av Itech AS.

Til støtte i behandling av reklamasjon på ventilasjonsaggregater benyttes OBOS.

Styrets innstilling er å fortsette å benytte fagkonsulenter om det oppstår behov, uten at det må gjøres ett årsmøte vedtak.

Styrets innstilling er at saken avvises med bakgrunn i ovennevnte.

Forslag til vedtak

Engasjere uavhengige fagkonsulenter for å kontrollere alle områdene i bygningsmassen i sameie. Iverksettes omgående.

Sak 8

Reklamasjoner og reklamasjonstid

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi nærmer oss raskt utløp av vår 5 års reklamasjonstid. Det gjenstår mange reklamasjoner både på fellesareal og hos den enkelte beboer. Det som Asker Entreprenør er best til er å trenere og holde styret og oss beboere med snakk (når man er så heldig å få kontakt). For å få fortgang i dette arbeidet bør advokat engasjeres for å legge nødvendig press på AE. Hvis advokaten kan snakke både sameiets og den enkelte beboers sak samlet, vil det sannsynligvis være en fordel.

Styrets innstilling



Styret har ikke oversikt over den enkelte seksjonseiers pågående reklamasjoner utover de som er å betegne som felles-areal.

For oppfølging av pågående reklamasjonssaker vedr. felles areal har styret nå løpende dialog, med avtale om fremdriftsplan og fastsatte møtepunkter for status og fremdrift.

Styret har holdt tilbake ett siste restanse til Bunde Eiendom for å sikre at pågående reklamasjoner blir utført. Til orientering foreldes ikke innmeldte reklamasjoner som er meldt før 5 års frist utløper.

Styrets innstilling er å avvente innhenting av advokat til etter sommeren, 4. kvartal.

Forslag til vedtak

Engasjere advokat for å få fortløpende på gjenstående reklamasjoner både på fellesområdene og hos den enkelte beboer. Iverksettes omgående.

Sak 9

Dugnad

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnad skal være en frivillig innsats i sameie for å rydde opp vår og høst, primært utvendig på fellesområdene. Det er ikke en erstatning for manglende vaktmester slik det fremstod sist høst.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Dugnad er en frivillig innsats i sameie for å rydde opp primært utvendig på fellesområdene, vår og høst.

Sak 10

Snørydding

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Brøyting og strøing er en betydelig post på budsjettet. Er det nødvendig å brøyte hele den store plassen (mellom 33, 35 og 37)? Det bør holde å brøyte vei / gangvei frem til de respektive inngangene i 33, 35 og 37 uten at det går utover fremkommelighet, sikkerhet og nødvendig transport.



Styrets innstilling

Det skal være fremkommelighet for uttrykningskjøretøy. Kostnaden har vært stor på bakgrunn av stort snøfall. Det er lite å spare på å begrense arealet. Styret innhenter nye tilbud hver sesong.

Styrets innstilling er å fortsette å måke tilsvarende i dag.

Forslag til vedtak

Redusere brøyting og strøing av den store plassen til kun nødvendige vei og gangveier til 33, 35, 37 og lekeplass.

Sak 11

Utbedring av området rundt avfallsanlegget

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hver vinter danner det seg enorme mengder is rundt og foran avfallsanlegget. Det går på sikkerheten løs og til tider vanskelig fremkommelighet. Det er tross alt vår felles «hovedinngang». Foreslår at det iverksettes tiltak som hindrer at det danner seg is i dette området.

Styrets innstilling

Denne situasjonen er meldt inn som reklamasjonssak til Asker Entreprenør gjennom rapporten fra Itech. Vi har pr nå ikke fått tilbakemelding på rapporten.

Hvis den avvises, vil eventuell kostnad for utbedring fremlegges for sameiet før beslutning tas og da det pr nå ikke budsjettert noe tiltak.

Styrets innstilling er å avvente reklamasjonsbehandlingen, og fremlegge saken på nytt for årsmøte ved behov.

Forslag til vedtak

Iverksetter tiltak / utbedringer som hindrer at det danner seg is rundt og foran avfallsanlegget. Ferdig i løpet av høsten 2024.



Sak 12

Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det kommer lite informasjon fra styret og mange lurer nok på hva som skjer og om det skjer noe. På forrige årsmøte trakk styret opp flere saker de skulle jobbe med, men kan ikke se at vi har hørt noe mer om det. Når det kommer til vedlikehold, reparasjoner og utbedringer vil det vært fint å ha litt kjennskap til hva som skjer. Foreslår at styret setter opp en oversikt over de sakene innenfor vedlikehold, reparasjoner og utbedringer som det jobbes, hva er status, hva er tidsplanen og hvem har ansvaret i styret. En oversikt som oppdateres løpende og som ligger tilgjengelig på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret lager en oversikt over pågående saker, med jevnlig oppdatert status. Styret har ansvaret som en helhet og vi samarbeider om dette.

Videre jobbes det med vedlikeholdsplanen som vil gi oversikt over planlagte vedlikeholdsarbeider.

a)

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

- For Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal
- Mot Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal

b)

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

1. Styret setter opp en oversikt over de sakene innenfor vedlikehold, reparasjoner og utbedringer som det jobbes med, hva er status, hva er tidsplanen og hvem har ansvaret. Oppdateres løpende og ligger tilgjengelig på Vibbo. Iverksettes omgående.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret lager en oversikt over pågående saker, med jevnlig oppdatert status når saken(e) er behandlet i styremøte. Styret har ansvaret som en helhet og vi samarbeider om dette.

Sak 13

Sikring mot innbrudd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Referer til Sak 6 i fjorårets årsmøte hvor styret fikk mandat til å fremforhandle løsning for bedre sikring mot innbrudd i sameiet.

Styret har innhentet pristilbud for adgangskontroll til dører som går inn i blokkene og til svalgangene. Ved brann eller om brannalarmen er utløst vil dørene låses opp automatisk. Døren betjenes via en brikke, og prisen inkluderer brikke til hver beboer. Nye beboere vil få tildelt brikke av styret. Skulle en beboer flytte fra Sameiet blir brikken slettet.

Innbruddsikring av 18 stk dører med kodebrikke som erstatning for nøkkel.

- Innstallasjonskostnad inkl. MVA 227.003,-
- Service avtale pr år vil være 15.6000- + MVA
- I tillegg kommer kostnad til elektriker

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke installerer denne løsningen da kostnaden er relativt høy i forhold til risiko / nytte.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak er at vi ikke installerer denne løsningen da kostnaden er relativt høy i forhold til risiko / nytte.

Sak 14

Oppdatering av vedtekter 4-1 Organisering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Punkt 4-1 Organisering har manglet oversikt over antall seksjoner siden vedtektene ble laget. Korrekt fordeling er:

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 117 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 87 som tilleggsareal i garasjekjeller
- 4 som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- 26 som tilleggsareal i carport

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Punkt 4-1 i vedtektene oppdateres i henhold til forslag.

Vedlegg

2. 8182 Vedtekter Sameiet Helleristningen inkl. foreslåtte endringer.pdf



Sak 15

Oppdatering av vedtekter - legge til 4-7 Gjesteparkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker en tydeligere regulering av gjesteparkeringen, slik at den holdes tilgjengelig for besøkende gjester.

Styret foreslår at følgende innstas i vedtektene

4-7 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er kun for gjester til beboere i Sameiet Helleristningen. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt.

Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Pkt 4-7 Gjesteparkering inntas i vedtektene

Sak 16

Oppdatering av vedtekter - legge til 3-3 Installasjon av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har forslag til oppdatering av vedtektene.

Installasjon av varmepumpe for boligseksjoner med tilgang til sluk og for rekkehusene. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å kunne installere varmepumpe, og OBOS har anbefalt å vedtektsfeste dette slik at styret gjennom sitt mandat kan avgjøre den enkelte søknad. Se detaljert beskrivelse i vedlegget. Saken vil bli presentert av en uavhengig representant som årsmøtet kan stille spørsmål til.

Styret foreslår at følgende inntas i vedtektene:

3-3 Installasjon av varmepumpe

Seksjonseiere kan installere varmepumpe under følgende kriterier:

1. Skriftlig søknad om installering av varmepumpe med utvendig motor/utedel (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
2. Utedelen til varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret, og med varmepumpe-hus godkjent av styret.



3. For seksjonseiere i Helleristningen 33, 35 og 37 er det krav om sluk ved utedelen for avledning av kondensvann. I de tilfellene der det ikke allerede foreligger sluk, vil det ikke være mulig å installere varmpumpe. Sluk foreligger kun for leiligheter i 4. etasje. i blokkene. Avløpsrør for kondensvann skal utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring. Seksjonseier er selv ansvarlig for at frostsikringen fungerer etter hensikten.

For seksjonseiere i rekkehusene gjelder ikke kravet om sluk, men eiere må besørge at kondensvannet avledes tilfredsstillende, og at avløpsrøret utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring slik at det ikke forekommer skader på bygningsmassen og/eller er til sjenanse for øvrige beboere. Styret har endelig godkjenning på om kravet om sluk/avledning er godkjent.

4. Alle kostnader vedrørende montering og vedlikehold bæres av seksjonseier.

5. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er seksjonseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmpumpen.

6. Ved fjerning av utedelen med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av seksjonseier.

7. Varmepumpen skal ikke benyttes i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00, tidsrommet gjelder hele året.

8. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne utedelen for seksjonseiers regning.

9. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

Styrets innstilling

Styret har, med 4 mot 1 stemme, besluttet å legge frem forslag om oppdatering av vedtekter for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Pkt 3-3 vedr Varmepumper inntas i vedtektene, samt at Pktr 3-1 oppdateres deretter.

Sak 17

Innkjøp av hjertestarter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gå til innkjøp av Hjertestarter for montering på egnet sted på eiendommen. Hvert år rammes mange mennesker av hjertesvikt og flere kunne vært reddet med hjertestarter i nærheten.

Hjertestarteren kan benyttes av alle og man trenger ingen forhåndskunnskap for å tas i bruk.

Hvis Årsmøtet går inn for styrets forslag, vil styret gå til innkjøp av ett produkt som er FDA-godkjent, da denne sertifiseringen setter krav til klinisk testing, tilbakekallingsrutiner og kontroll av underleverandører.

Kostnad til innkjøp ca 15.000 pr. starter.



Forslag til vedtak

At styret får mandat til å gå til innkjøp av hjertestarter for plassering på egnet sted.

Sak 18

HMS Sikker adgang til tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å ha jevnlig tilgang til takene på blokkene, både for ettersyn av røykluker, rensing av sluk, visuell kontroll av takets tilstand samt montering/demontering av fugleskremsel.

Sameiet har, slik bygget er konstruert ikke HMS sikker adgang til tak, og forskriftene ble i fjor oppdatert slik at forsikringen kun er gyldig ved bruk av fastmontert stige.

Vårt bygg er bygget etter andre forskrifter, men det oppdaterte regelverket gjelder likevel for oss. Sameiet er juridisk og økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår om noen faller ned fra taket, og dette ansvaret kan ikke styret ta på vegne av sameiet.

Styret ber derfor mandat til å gå til innkjøp og montering av HMS sikker stigeløsning for tilgang til tak på bygg A og B, samt fallsikrings-utstyr over tak til bygg C.

Forslag til vedtak

At styret får mandat til innkjøp av HMS sikker stigeløsning på bygg A og C

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ble i fjor utvidet med en ekstra representant for å ha flere å fordele en stor mengde oppgaver og ansvar på. De fleste av styrets representanter er i fullt arbeid.

I året som har gått har styret bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Varamedlemmene har samme plikt til å stille som styremedlemmer, men ikke hatt anledning til å avgi sin stemme. Vi ønsker høy aktivitet og reell mulighet for medvirkning i alle prosesser, og foreslår derfor å endre sammensetningen slik at vi endrer til 6 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Med bakgrunn i ovennevnte innstiller styret følgende kandidater:

Styremedlemmer:

- Bjørn Engkvist (Blokk 35)
- Greta Torgersen (Blokk 33)
- Inga Lill Rukke (Rekkehus)



Varamedlem:

- Kay-Henning Nilsen (Blokk 33)

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Engkvist

Bjørn har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Han har deltatt aktivt i styret siden oppstarten, og er en uvurderlig ressurs å ha med på laget. Både i dialog med leverandører, oppfølging av pågående reklamasjoner og i møte med beboere. Det er av stor betydning for kontinuitet og videre fremdrift at Bjørn fortsetter i styret.

- Greta Torgersen

Greta har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Hun har vært varamedlem i styret i 1 år, og bidrar godt til styrets arbeid blant annet med innhenting av tilbud fra leverandører, informasjon ut til beboere og sosiale sammenkommer. Greta har tett og god dialog med mange av beboerne.

Styret ønsker kontinuitet i arbeidet og foreslår Greta Torgersen innstilt som styremedlem.

- Inga Lill Rukke

Inga Lill Rukke har stilt seg til disposisjon som tillitsvalgt og representant for rekkehusene. Styret bør være bredt sammensatt fra alle bo-enhetene og styret er glade for at Inga Lill ønsker å bidra til dette.

- Linn Engen

Jeg er utdannet jurist og økonom, og har lang erfaring med arbeid innenfor områdene plan- og bygningsrett og kontraktsrett.

Jeg jobber nå på arealplan, avdeling tilsyn- og ulovligheter, i kommunen.

Jeg mener bakgrunnen min kan bidra positivt i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Greta Torgersen

Greta har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Hun har vært varamedlem i styret i 1 år, og bidrar godt til styrets arbeid blant annet med innhenting av tilbud fra leverandører, informasjon ut til beboere og sosiale sammenkommer. Greta har tett og god dialog med mange av beboerne.

Styret ønsker kontinuitet i arbeidet og foreslår Greta Torgersen innstilt som styremedlem.

- Kay-Henning Nilsen

Kay har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Han har deltatt aktivt i styret siden oppstarten, og er en uvurderlig ressurs å ha med på laget. Både for å drifte anlegget med el-biler og bidra med sin erfaring som styreleder.



Det er av stor betydning for kontinuitet og videre fremdrift at Kay fortsetter i styret.

- Linn Engen

Jeg er utdannet jurist og økonom, og har lang erfaring med arbeid innenfor områdene plan- og bygningsrett og kontraktsrett.

Jeg jobber nå på arealplan, avdeling tilsyn- og ulovligheter, i kommunen.

Jeg mener bakgrunnen min kan bidra positivt i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Christin Løken Haukås	Helleristningen 33
Styremedlem	Bjørn Engkvist (på valg)	Helleristningen 35
Styremedlem	Simen Lier Jensen (på valg)	Helleristningen 17
Styremedlem	Gro Schøne	Helleristningen 37
Styremedlem	Martin Stensland (på valg)	Helleristningen 33
Varamedlem	Kay-Henning Nilsen (på valg)	Helleristningen 33
Varamedlem	Greta Torgersen (på valg)	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 Miglena Todorova.

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

Mai 2023 – April 2024:

- Vi har avholdt 16 styremøter, hvor hovedfokus har vært å
 - Fremdrift pågående reklamasjoner (NTI, Asker Entreprenør)
 - Kvalitetssikring av tekniske løsninger
 - Brannvern og styrets ansvar
 - Oppfølging kostnader og budsjett 2024
 - Drift og vedlikehold av sameiet
- Installasjon av individuell måling for varmt vann og oppvarming 1. etg.
- HMS gjennomgang av eiendommen, med utfyllende rapport
- Vask av garasje
- Brannøvelse og gjennomgang av brannsikring med beboere
- Revidering reguleringsplan og tilbakemelding
- Oppfølging av
 - Asker Entreprenør:
 - Innhentet FDV Dokumentasjon av sameiet
 - Oppfølging reklamasjoner fra 1-års befarings
 - Oppfølging reklamasjoner tak-utspring
 - Oppfølging tilsendt teknisk rapport
 - Oppfølging NTI
 - Årlig service
 - Reklamasjon 3 leiligheter
 - Oppfølging øvrige service avtaler:
 - Heis, sprinkleranlegg, varmeanlegg, røyk-luker, dører og porter, samt brannvern
- Innhentet tilbud og forhandlet frem avtale om vaktmester og vedlikehold av grøntareal
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
 - Stor mengde nedbør resulterte i vanninntrenging i boder under 35/37 samt inntrenging via tak til garasje
 - Kummer er tømt for å unngå gjentakelse
- Dugnad vår og høst med påfølgende sosial samling i garasjen med pizza
- Startet arbeidet med analyse og kartlegging av behovet for utvendig vedlikehold
- Publisert 49 nyheter/oppslag på Vibbo og distribuert en «halvårlig» rapport med oversikt over hva styret jobber med

Fremtidige planer:

- *Fornyelse av øvrige avtaler når reklamasjonsfristen utgår ved utgangen av året: ventilasjon, brannvern, sprinkleranlegg mm.*
- *Reforhandle avtale om snømåking*
- *Inngåelse av avtale for vaktmester tjenester*
- *Fortsette oppfølging av pågående reklamasjoner*
- *Vasking av garasjeanlegg*
- *Fortsette arbeidet med å lage en langsiktig vedlikeholdsplan*
- *HMS sikker tilgang til tak*



Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Sameiet har inngått avtale om vaktmestertjenester med USBL. De vil levere vaktmester tjenester 2 timer pr uke, med en avtalt oppgaveliste pr uke, måned, kvartal, halvårlig og årlig. Oversikten publiseres på Vibbo, og gjennomgås på årsmøte.

I året som er gått har forefallende arbeid blitt utført av styrets medlemmer samt noen ivrige og velvillige beboere som på eget initiativ har bidratt til ett koseligere miljø rundt oss.

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 og forslag til oppdatering av vedtektene fremlegges for årsmøtet for å tydeliggjøre dette.

Bom

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

Grill

Gass og elektrisk grill tillates brukt på egen terrasse.

Avfallshåndtering

Tømmedager finner dere i appen til RfD. Store gjenstander må ikke kastes i anlegget, men leveres selv på Lindum Avfallsanlegg. Papir må det deles opp før det kastes, maks størrelse er A4.

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, hvis det blir tomt så ta kontakt med styret på Vibbo for etterfylling.

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

Ramme-avtalen inngått med Markisemannen for levering av solskjerming er gjeldende. 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.

Kontakt Svein Engan, tlf. 95272767 eller e-post svein@markisemannen.no.

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.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet. Dette skyldes innbetalinger i forbindelse med elbillading, samt kjøp av nøkler. Dette var ikke inkludert i budsjettet.

Totale driftskostnadene er 423 tusen høyere forventet i budsjett. Dette skyldes i hovedsak:

1. Installasjon av målere for varmtvann. Dette beløper seg til kr 306 tusen. Som opplyst i årsmøtet 2023 var ikke denne kostnaden budsjettet for.
2. Vedlikehold av grøntanlegget (bokført under posten drift og vedlikehold) har en overskridelse mot budsjett på kr 105 tusen. Dette skyldes utskifting av død bøkehekk. Til orientering skulle vedlikehold av grøntområdene vært bokført under andre driftskostnader hvor posten er budsjettet. Dette påvirker for øvrig ikke resultatet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

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. 31.12.2023 var kr 638 961.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I årets budsjett er ikke forbruk- og avregning av varmtvann hensyntatt da vi pt. ikke har noe historikk på dette. Styret anser at dette ikke vil ha negative konsekvenser på driftsbudsjettet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 769 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene også for 2024 vil holde seg høye, men antar at strømstøtten videreføres. Vi har derfor beregnet at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering (iht. Finans Norges indeksering) på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Helleristningen.

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 2024.

Budsjettet er basert på 13,11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Lån

Sameiet Helleristningen har ingen lån.

Resultat

Budsjettet resultat for Sameiet er for 2024 beregnet til et overskudd på kr 259 tusen.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvise 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. Betyggende 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 Dokumentnøkkel: IZ6LI-Q0ENU-MMUND-EZXKB-4KNG-WB0VG



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 134 814	2 677 973	3 108 000	3 556 176
Andre inntekter	3	157 879	111 469	-128	158 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 292 693	2 789 442	3 107 872	3 714 176
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 189	-11 985	-18 189	-19 000
Styrehonorar	5	-129 000	-85 000	-129 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-11 339	-14 080	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 638	-120 790	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-50 258	-32 126	-78 218	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-1 056 070	-406 630	-395 277	-769 000
Forsikringer		-300 716	-232 215	-298 000	-344 000
Kommunale avgifter	9	-357 128	-310 593	-320 000	-402 000
Ladekostnader EL-bil		-25 950	-15 818	0	-27 000
Energi/fyring	10	-649 310	-788 531	-800 000	-730 304
TV-anlegg/bredbånd		-374 077	-327 636	-343 000	-436 000
Andre driftskostnader	11	-285 476	-224 155	-439 000	-235 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 383 150	-2 569 560	-2 959 684	-3 455 304
DRIFTSRESULTAT		-90 457	219 882	148 188	258 872
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 171	2 316	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 171	2 316	0	0
ÅRSRESULTAT		-79 286	222 198	148 188	258 872
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	222 198		
Fra opptjent egenkapital		-79 286	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		100 000	100 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	7 766
Forskuddsbetalte kostnader		302 307	275 919
Driftskonto OBOS-banken		124 868	524 129
Sparekonto OBOS-banken		348 809	184 778
SUM OMLØPSMIDLER		776 018	992 592
SUM EIENDELER		876 018	1 092 592
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		738 961	818 247
SUM EGENKAPITAL		738 961	818 247
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 110	42 497
Leverandørgjeld		80 947	73 001
Energiavregning		0	28 450
Annen kortsiktig gjeld		0	130 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 057	274 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		876 018	1 092 592
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 25.04.2024
Styret i Sameiet Helleristningen

Nina Christin Løken Haukås /s/ Bjørn Engkvist /s/ Simen Lier Jensen /s/

Gro Schøne /s/ Martin Stensland /s/



8182 - Sameiet Helleristningen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	RE8182	BO8182	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	481 572	2 653 242	3 134 814
ANDRE INNTEKTER	0	157 879	157 879
SUM DRIFTSINNTEKTER	481 572	2 811 121	3 292 693
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-4 547	-13 642	-18 189
STYREHONORAR	-32 250	-96 750	-129 000
REVISJONSHONORAR	-2 835	-8 504	-11 339
FORR.FØRERHONORAR	-31 410	-94 229	-125 638
KONSULENTHONORAR	-12 341	-37 917	-50 258
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 242	-956 828	-1 056 070
FORSIKRINGER	-114 272	-186 444	-300 716
KOMMUNALE AVGIFTER	-51 245	-305 882	-357 128
LADEPUNKT	0	-25 950	-25 950
ENERGI / FYRING	0	-649 310	-649 310
KABEL- / TV-ANLEGG	-56 112	-317 965	-374 077
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-46 555	-238 920	-285 476
SUM DRIFTSKOSTNADER	-450 808	-2 932 341	-3 383 150
DRIFTSRESULTAT:	30 764	-121 220	-90 457
DRIFTSRESULTAT ETTER IN:	30 764	-121 220	-90 457
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	788	10 384	11 171
RES. FINANSINNT/KOSTN.	788	10 384	11 171
RESULTAT	31 551	-110 837	-79 286

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Blokk	1 944 000
Felleskostnader Rekkehus	429 780
Bredbånd	342 624
Oppvarming	307 338
Garasje	102 960
Garasje nr. 2	8 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 134 814

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbiler	156 079
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	157 879

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

Arbeidsgiveravgift	-18 189
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 189

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 2022/2023, og er på kr 129 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 339.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 694
Andre konsulentthonorarer, OBOS Prosjekt	-3 100
Andre konsulentthonorarer, Itech AS	-24 464
SUM KONSULENTHONORAR	-50 258

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 572
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 290
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 238
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-305 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-175 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 809
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 056 070

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-15 492
Renovasjonsavgift	-341 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 128

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-600 583
Andre fyringskostnader	-48 728
SUM ENERGI / FYRING	-649 310

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

Container	-2 254
Annen leiekostnad	-806
Håndverktøy	-598
Vakthold	-2 456
Renhold ved firmaer	-81 215
Snørydding	-181 018
Andre fremmede tjenester	-1 923
Trykksaker	-2 418
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Bilgodtgjørelse	-202
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-696
Bank- og kortgebyr	-3 416
Velferdskostnader	-1 695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 476

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 185
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 952
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	34
SUM FINANSINTEKTER	11 171

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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



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. Vedtatt 26.04.2023. Endret på årsmøte 22.04.2024.)

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 kontaktinformasjon. 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 kontaktinformasjon. 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, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging 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.

3-3 Installasjon av varmepumpe

Seksjonseiere kan installere varmepumpe under følgende kriterier:

- 1. Skriftlig søknad om installering av varmepumpe med utvendig motor/utedel (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.*
- 2. Utedelen til varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret, og med varmepumpehus godkjent av styret.*
- 3. For seksjonseiere i Helleristningen 33, 35 og 37 er det krav om sluk ved utedelen for avledning av kondensvann. I de tilfellene der det ikke allerede foreligger sluk, vil det ikke være mulig å installere varmepumpe. Sluk foreligger kun for leiligheter i 4. etasje. i blokkene. Avløpsrør for kondensvann skal utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring. Seksjonseier er selv ansvarlig for at frostsikringen fungerer etter hensikten. For seksjonseiere i rekkehusene gjelder ikke kravet om sluk, men eiere må besørge at kondensvannet avledes tilfredsstillende, og at avløpsrøret utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring slik at det ikke forekommer skader på bygningsmassen og/eller er til sjenanse for øvrige beboere. Styret har endelig godkjenning på om kravet om sluk/avledning er godkjent.*
- 4. Alle kostnader vedrørende montering og vedlikehold bæres av seksjonseier.*
- 5. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er seksjonseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmepumpen.*
- 6. Ved fjerning av utedelen med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av seksjonseier.*
- 7. Varmepumpen skal ikke benyttes i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00, tidsrommet gjelder hele året.*
- 8. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne utedelen for seksjonseiers regning.*
- 9. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.*



4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer **117** parkeringsplasser. Av disse ligger

- **87** som tilleggsareal i garasjekjeller
- **4** som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- **26** 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.

4-7 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er kun for gjester til beboere i Sameiet Helleristningen. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetning av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

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 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.

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 varmelegger 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 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.

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

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

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

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

(4) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer bolig skal det føres avdelings-regnskap.

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 besluttes 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 sameiebrøk.

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 fratrukke seg 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.

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 seksjonseierens 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 stedet 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes 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 nærstående sitt 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 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 8182 Selskapsnavn: Sameiet Helleristningen

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.