



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 019 688
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE RYENSTUBBEN GARASJELAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		102 000	90 787
Sum inntekter		102 000	90 787
Kostnader			
Lønnskostnad		23 961	23 961
Annen driftskostnad		72 494	62 936
Sum kostnader		96 455	86 897
Driftsresultat		5 545	3 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		409	2 280
Sum finansinntekter		409	2 280
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		409	2 280
Ordinært resultat før skattekostnad		5 954	6 170
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 954	6 170
Årsresultat		5 954	6 170
Totalresultat		5 954	6 170
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 954	6 170
Sum overføringer og disponeringer		5 954	6 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 911	5 452
Sum fordringer		5 911	5 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 787	77 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 787	77 281
Sum omløpsmidler		93 698	82 733
SUM EIENDELER		93 698	82 733

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 872	65 918
Sum opptjent egenkapital		71 872	65 918
Sum egenkapital		71 872	65 918
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		6 876	9 368
Annen kortsiktig gjeld		14 950	7 446
Sum kortsiktig gjeld		21 826	16 814
Sum gjeld		21 826	16 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 698	82 733



Til seksjonseierne i Sameie Ryenstubben Garasjelag

Velkommen til årsmøte, tirsdag 19 mars 2019 kl. 18:00 i Styreverrommet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ryenstubben IV Garasjelag det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameie Ryenstubben Garasjelag
avholdes tirsdag 19 mars 2019 kl. 18:00 i Styrerommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 14.02.2019

Styret i Sameie Ryenstubben Garasjelag

Roar Hagbartsen Bjørn Hovland Gerd Hilde Kvalheim



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Hagbartsen	2018-2019
Styremedlem	Bjørn Hovland	2017-2019
Styremedlem	Gerd Hilde Kvalheim	2018-2020
Varamedlem	Nora Gabrielsen	2018-2020
Varamedlem	Julian Naustvik	2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameie Ryenstubben Garasjelag

Sameie Ryenstubben Garasjelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984019688, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameie Ryenstubben Garasjelag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Sameiet Ryenstubben Garasjelag
Ryenstubben 4
0679 Oslo

Oslo 14/2-2019

STYRETS ARBEID i 2018

Det er avholdt 3 styremøter med referat i 2018.

Det er utført service på kjøreport i henhold til serviceavtale med Nassau.

Samtlige lysstoffrør i lampearmatorene på ordinære 36 W er skiftet ut 18 W ledør.

Fellesarealene i garasjen er feid med håndholdt maskin og delvis for hånd i løpet av året.

Det er utført daglig ettersyn og det er plukket søppel etter behov i hele perioden.

Det er fjernet snø og is utvendig foran kjøreporten etter behov, da det ikke blir brøytet snø helt inntil porten. (Det danner seg hele tiden is under selve portbladet som må fjernes grunnet temperaturforskjellene.)

Styret har organisert og bidratt fysisk til felling og bortkjøring av trær langs nedkjørsel fra Ryenstubben til nr. 6 A/B og garasjen.
(Trærne var til hinder for snøbrøyting og større kjøretøy og røttene har skadet kantstein og asfaltdekket.)

Det er foretatt asfaltreparasjon i nedkjørsel mellom Ryenstubben og garasjeinnkjørsel, organisert av styret.

Styret planlegger og anbefaler en mer omfattende rengjøring av hele garasjen og vurderer om det bør etableres varmekabler under og utenfor kjøreport i neste periode.

Alt arbeid er utført av styret, bortsett fra trefelling, portservice og asfaltering.

Styreleder :

Roar Hagbartsen

Styremedlem

Gerd Hilde Kvalheim

Styremedlem

Bjørn Hovland



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 102 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 7 703,- mot budsjett 5 000,-.

Resultat

Årets resultat er på kr 5 954,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 71 872,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000,-

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

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 2019.

Budsjettet er basert på økning med kr 100,- pr parkeringsplass i kvartalet fra 01.01.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Ryenstubben IV Garasjelag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameie Ryenstubben IV Garasjelag' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18.februar 2019
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	102 000	90 000	102 000	102 000
Andre inntekter		0	787	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		102 000	90 787	102 000	102 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 961	-2 961	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-13 026	-3 500	-3 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-13 420	-13 075	-14 000	-15 000
Konsulenthonorar	6	-1 200	-2 175	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-7 703	-1 381	-5 000	-5 000
Forsikringer		-9 572	-12 220	-11 000	-11 000
Energi/fyring		-17 321	-18 102	-19 000	-19 000
Andre driftskostnader	8	-10 253	-12 483	-12 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-96 455	-86 897	-92 000	-95 500
DRIFTSRESULTAT		5 545	3 890	10 000	6 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	409	2 280	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		409	2 280	0	0
ÅRSRESULTAT		5 954	6 170	10 000	6 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 954	6 170		



BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 766	1 682
Kortsiktige fordringer	10	4 145	3 770
Driftskonto OBOS-banken		74 417	64 000
Sparekonto OBOS-banken		13 369	13 280
SUM OMLØPSMIDLER		93 698	82 733
<hr/>			
SUM EIENDELER		93 698	82 733
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		71 872	65 918
SUM EGENKAPITAL		71 872	65 918
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 365	7 379
Leverandørgjeld		6 876	9 368
Annen kortsiktig gjeld	11	9 585	67
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 826	16 814
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 698	82 733
<hr/>			
Pantstillelse			0
Garantiansvar			0

Oslo, 14.02.2019,
Styret i Sameie Ryenstubben Garasjelag

Roar Hagbartsen/s/

Bjørn Hovland/s/

Gerd Hilde Kvalheim/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	96 000
Diverse	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	102 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 961
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 961

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 21 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 026.

- Revisjon for regnskapsår 2017 er kr 7 332,-.

- A-konto for revisjon regnskapsår 2018 er kr 5 694,-.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning -1 200

SUM KONSULENTHONORAR -1 200

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 653

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 050

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -7 703

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper -399

Lyspærer og sikringer -839

Trykksaker -883

Andre kontorkostnader -598

Porto -5 340

Bank- og kortgebyr -2 194

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -10 253

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 102

Renter av sparekonto i OBOS-banken 89

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 218

SUM FINANSINNTEKTER 409

NOTE: 10

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) 4 145

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 4 145

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD



Fakturagebyr	-352
Purregebyr innbet.service	-1 047
Avsatt strøm 2. halvår	-8 186
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 585

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 14753966. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010	Ny vegg + isolasjonsarbeider
2009	Ny skyvedør



(-1-)

VEDTEKTER
FOR
RYENSTUBBEN GARASJELAG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 2. oktober 1995.
Endret på sameiermøtet 26.03.1996.
Endret på sameiermøte 25.03.1999.
Endret på sameiermøte 08.04.2003
Endret på sameiermøte 16.04.2007
Endret på sameiermøte 10.03.2016

§ 1

Sameiets navn er, Ryenstubben garasjelag. Sameiet består av 30 garasjeseksjoner, seksjon nr. 1 av eiendommen G.nr. 148 B.nr. 513 i Ryenstubben 4, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22. mai 1995.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å :

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Ivareta andre saker av felles interesse, jfr. § 9.

§ 3

Antall biloppstillingsplasser i Ryenstubben 4 og 6 er bestemt av Oslo kommune.

Salg av garasje plass skal skje innenfor sameiene i nr. 4 og 6, men fortrinnsvis innenfor eget sameie. Kjøper skal stille sin tildelte biloppstillingsplass til rådighet for selger.

Skjer salget fra sameier i nr. 4 til kjøper i nr. 6 eller omvendt, skal selger få tildelt en biloppstillingsplass etter anvisning fra kjøpers sameie.

Utleie av garasje plass kan kun skje til sameier i Ryenstubben 4 eller 6.



(-2-)

Den tildelte biloppstillingsplass, gjelder kun for 1.stk. motorkjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere annet motorisert kjøretøy mellom dette og garasjeveggen. Det samme gjelder for tilhengere. Funksjonshemmet kan i kortere perioder på besøk hos innehaveren av biloppstillingsplassen, parkere elektrisk rullestol mellom motorkjøretøyet på biloppstillingsplassen og kjørebanelen. Slik parkering må ikke føre til ulempe for andre sameiere.

Innehaver av den enkelte garasjeseksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

Det er forbudt å lade EL-bil i garasjeanlegget fra vanlig stikkontakt. Garasjeplassens eier må derfor installere en godkjent hjemmeladestasjon, før ladning tillates. Legging av fastmontert strømkabel fra eiers egen strømmåler på sameiets målertavle og installasjon av hjemmeladestasjon, skal foretas av autorisert installatør. Denne skal godkjennes av garasjelagets styre, før arbeidet igangsettes.

Installasjon betales i sin helhet av garasjeplassens eier.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet(årsmøtet) med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 8 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 5

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3- tre og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 6

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver garasjeseksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å



(-3-)

gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



(- 4 -)

§ 7

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av Årsregnskapet med revisors beretning.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, 2 - to protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



(-5-)

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet en styreleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer i to år. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av sameiere/beboere eller representanter for disse, fra Ryenstubben 4 og Ryenstubben 6, med minimum to fra hvert sameie, hvor minst en skal være styremedlem (ikke varamedlem) i garasjelaget. Styrene i Ryenstubben 4 og 6 skal, hvis mulig, være representert i garasjelagets styre.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 11

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 - to styremedlemmer forlanger det.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 14

Eierene av garasjeplassene plikter å følge de vedtekter som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.



(- 6 -)

Meldinger fra styret til garasjeeierene er å betrakte som midlertidige ordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnløtelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge garasjeplassen.

§ 16

Vesentlig endring og bruk av garasjeanlegget skal godkjennes av boligsameiet Ryenstubben 4.

§ 17

For øvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

ORDENSREGLER

Sameierene forplikter seg til å holde orden på sin garasjeplass. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen til lagringsplass.

Bruk av anlegget med tilfartsvei o.l. skal ikke være til sjenanse for beboerne. Biler skal ikke stå, hverken i eller i umiddelbar nærhet av garasjen, med motoren igang.

Dører til garasjeanlegget skal holdes låst.