



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 053 426
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LØRENSKOG SENTRUM VEST
GARASJESAMEIE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Amund Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 20.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		313 275	244 926
Sum inntekter		313 275	244 926
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		143 953	182 085
Sum kostnader		161 068	199 200
Driftsresultat		152 207	45 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		345	283
Sum finansinntekter		345	283
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		345	283
Ordinært resultat før skattekostnad		152 552	46 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 552	46 009
Årsresultat		152 552	46 009
Totalresultat		152 552	46 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 552	46 009
Sum overføringer og disponeringer		152 552	46 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		37 009	14 606
Sum fordringer		37 009	14 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		310 286	178 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 286	178 970
Sum omløpsmidler		347 295	193 576
SUM EIENDELER		347 295	193 576

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		324 264	171 712
Sum opptjent egenkapital		324 264	171 712
Sum egenkapital		324 264	171 712
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		1 610	6 865
Annen kortsiktig gjeld		21 421	14 999
Sum kortsiktig gjeld		23 031	21 864
Sum gjeld		23 031	21 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 295	193 576



Til seksjonseierne i Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4

Velkommen til sameiermøte. Torsdag 16. mars 2017 kl. 1930 nede i garasjen i Garasjesameie 4.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4
avholdes Torsdag 16. mars 2017 kl. 1930 nede i garasjen i Garasjesameie 4.

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om å senke garasjeplassleien til kr. 200,- pr. måned
- B) Forslag fra styret om å innføre ordensregler for garasjesameiet (se vedlegg)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 28.02.2017

Styret i Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4

Rita Cedervall/s/

Kari Brunæs/s/

Nina Løberg/s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rita Cedervall	Doktor Wendts Gate 15
Styremedlem	Kari Brunæs	Doktor Wendts Gate 11
Styremedlem	Nina Løberg	Doktor Wendts Gate 11
Varamedlem	Sjur B. Hansen	Postboks 536 1471 Lørenskog

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4

Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994053426, og ligger i Lørenskog 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.

Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4 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.

Styrets arbeid

Styret vil gi en kort orientering om det som har skjedd i perioden på sameiermøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 313.275,-.

Dette er kr 68.275,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at garasjeanlegget er utvidet med flere parkeringsplasser i løpet av perioden..

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 161.068,-.

Dette er kr 29.397,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har påløpt lavere kostnader til drift/vedlikehold enn antatt på budsjetteringstidspunktet.

Resultat

Årets resultat på kr 152.552,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 324.264,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 reflekterer byggekostnadsindeksen på bygninger som har økt 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 28.02.2017

Styret i Lørenskog Sent.Vest Gar. SE 4

Rita Cedervall/s/

Kari Brunæs/s/

Nina Løberg/s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

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



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Vi presiserer at årsregnskapet er levert oss til revisjon etter at årsmøte er avholdt.

Oslo, 31. mai 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4 - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MYA.



5839 - LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 4

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	310 510	244 800	245 000	648 000
Andre inntekter	3	2 765	126	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		313 275	244 926	245 000	648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-8 681	-12 700	-7 000	-7 300
Forretningsførerhonorar		-31 318	-30 488	-31 700	-32 600
Konsulenthonorar	7	-4 537	-4 394	-6 500	-6 500
Drift og vedlikehold	8	-23 756	-86 189	-60 000	-40 000
Forsikringer		-69 204	-41 095	-43 150	-70 000
Energi/fyring		0	0	0	-25 000
Andre driftskostnader	9	-6 458	-7 220	-25 000	-30 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-161 068	-199 200	-190 465	-229 015
DRIFTSRESULTAT		152 207	45 726	54 535	418 985
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	345	283	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		345	283	0	0
ÅRSRESULTAT		152 552	46 009	54 535	418 985
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 552	46 009		



5839 - LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 4

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 942	493
Kortsiktige fordringer	11	15 067	14 113
Driftskonto OBOS-banken		310 286	178 970
SUM OMLØPSMIDLER		347 295	193 576
SUM EIENDELER		347 295	193 576
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		324 264	171 712
SUM EGENKAPITAL		324 264	171 712
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 421	14 999
Leverandørgjeld		1 610	6 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 031	21 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 295	193 576
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2016

STYRET I LØRENSKOG SENT.VEST GAR. SE 4

Rita Cedervall/s/

Kari Brunæs/s/

Nina Løberg

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	310 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	310 510

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	2 565
Inntektsført	200
SUM ANDRE INNETEKTER	2 765

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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 2015/2016, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 681.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 537
SUM KONSULENTHONORAR	-4 537

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 962
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 756

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 284
Porto	-2 709
Bank- og kortgebyr	-2 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 458

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	345
SUM FINANSINNTEKTER	345

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt forsikring	15 067
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 067



INNKOMNE FORSLAG

2. Forslag fra styret om å innføre ordensregler for garasjesameiet

Ordensregler

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4.

1. HENSIKT

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige sameierne som oppholder seg i garasjen.

2. BILOPPSTILLINGSPLASSE

Kun de som disponerer en p-plass kan parkere kjøretøy inne i garasjeanlegget. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser.

Det er ikke tillatt å la gjester sette kjøretøyet sitt på en ubenyttet p-plass uten eiers samtykke. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Beboere som ikke har garasjeplass kan gis midlertidig adgang til garasjeanlegget for kortere perioder i forbindelse med midlertidig praktiske behov, eksempelvis ved flytting.

3. BRUK AV GARASJE

Garasjeporten skal minst mulig brukes til gangtrafikk. Dette for å minske slitasje på porten og for å redusere muligheten for uvedkommende til å ta seg inn i garasjen.

4. ORDEN I GARASJEANLEGG

Lagring av gjenstander, sykler, dekk m.m. skal skje i den enkeltes bod. P-plass og fellesarealer skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller til hensetting av søppel. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning.

Det gis tillatelse til å oppbevare skiboks i egnet stativ i taket over biloppstillingsplassen. Montering av stativ/oppheng må gjøres på forsvarlig måte uten at sameiets eiendom påføres skade. Skade på sameiets eiendom i forbindelse med slik montering må erstattes av den enkelte.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader/kostnader i forbindelse med dette.

Motorsykel/moped/sykler kan parkeres/hensette foran bilen på de oppmerkede p-plassene dersom dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. **Bilen må ikke stikke så langt ut at det medfører ulempe for andre å parkere.** Det er heller ikke tillatt å parkere to bilen på en p-plass.



Sameiere er ansvarlig for å flytte bilen og frigjøre p-plassen til opplyst tid for garasjevask.

5. OPPBEVARE FARLIG MATERIALE

Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale herunder giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende i garasjeanlegget.

Rømningsveier og slukningsmateriell må under ingen omstendigheter blokkeres.

6. REPARASJONER OG BILVASK

P-plassen og fellesarealer skal ikke benyttes til næringsvirksomhet. Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil, eller drive verksted eller verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Enklere vedlikehold som innvendig vask av bil, etterfylling av væske, skifting av dekk tillates, men må ikke være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oljesøl eller søl av annen farlig væske i garasjeanlegget må ikke forekomme.

7. KJØRING/TOMGANGSKJØRING

Vis hensyn og hold lav fart ved all kjøring i garasjeanlegget.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

8. LEK OG ANNET UNØDIG OPPHOLD

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

9. FEIL OG MANGLER

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig.

10. VEDLIKEHOLD

Det er forbudt å borre i, eller på annen måte å endre på sameiets konstruksjoner/bygningsmasse uten spesiell tillatelse fra styret.

11. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Ved gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene skal dette rapporteres skriftlig til styret.

12. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til garasjesameie. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

13. OPPLYSNINGSPLIKT

Eier av p-plass er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og overholder ordensreglene.



Orientering om sameiets drift

Garasjeåpner

Portåpner kan kjøpes hos Anderson elektro AS, Skuiveien 41, 1339 Vøyenenga. Ta kontakt med firmaet på tlf. 67 13 35 00 og oppgi at det gjelder Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4. Bestilling kan også foretas på nettet på: <http://came.no/>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10255. 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 02333, 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.

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.



VEDTEKTER FOR Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4

Vedtatt på sameiermøte 03.04.2009

1. **Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.**
 - 1.1 Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 176 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. xx (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. xxx (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen)
 - 1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.
 - 1.3 Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 34 plasser i garasje 1, xx plasser i garasje 2 og xx garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet. Boligselskapene har følgende eierandeler: Hus 641 tilsvarende 25 plasser, Hus 642 og 643 tilsvarende 50 plasser (25 + 25) og hus 644 tilsvarende 25 plasser.
 - 1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.
2. **Garasjesameiets oppgaver**

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen med tilhørende nedkjørsel. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.
3. **Styret**
 - 3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.
 - 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annet ikke angis ved valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
 - 3.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
 - 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
 - 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
 - 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/ andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.



- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.
- 4. Sameiermøte**
- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 og høyst 20 dager før møtet.
- 4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.
- 4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- Årsberetning
 - Revidert regnskap
 - Innkomne forslag
 - Valg av revisor
 - Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- 4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.



- 5. Fordeling av kostnader**
- 5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1, 2 eller 3. Boligselskapene betaler et beløp tilsvarende eierandelen i pkt. 1.3 Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/xx, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet.
- 5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle inntående midler på lagets konti, etter at garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i garasjeanlegget, jfr. 5.1.
- 6. Bruksrett til boder etc.**
- Den overliggende boligbebyggelse vil få alle eller en del av sine beboernes kjellerboder samt bebyggelsens tekniske rom plassert i garasjeanlegget. Felleskostnader betales i henhold til pkt 5.1 jf. pkt 1.3.
- 7. Disposisjonsrett**
- 7.1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Vestparken AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. fordelingsliste som den enkelt kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av parkeringsplass.
- 7.2 En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasje 1, garasje 2 eller garasje 3. Boligselskapenes eierandeler gir rett til bruk av boder og tekniske rom.
- 7.3 Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i samme eierseksjonssameie/borettslag som garasjeplassen var fordelt iht. § 7.1.
- Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/sameieandel.
- 7.4 Utleie av parkeringsplass kan kun gjøres til eier eller beboer av leilighet i felt B4 (hus 641, 642, 643 og 644).
- 7.5 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.
- 8. Garasjeanlegget - bruk**
- 8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.
- 8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.



- 8.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpner til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt fratrukket nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).
- 8.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.
9. **Hjemmelsregistrering**
Sameierent (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.
10. **Sameieloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 (sameie-loven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo