



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 608 485
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: MARIENFRYD GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	611 854	108 039
Sum inntekter		611 854	108 039
Kostnader			
Annen driftskostnad	,,,,	697 882	45 210
Sum kostnader		697 882	45 210
Driftsresultat		-86 027	62 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		176	
Sum finansinntekter		176	0
Annen finanskostnad		214	
Sum finanskostnader		214	0
Netto finans		-38	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-86 065	62 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		-86 065	62 829
Årsresultat		-86 065	62 829
Totalresultat		-86 066	62 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 065	62 829
Sum overføringer og disponeringer		-86 065	62 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		85 815	
Andre fordringer	,	22 836	3 522
Sum fordringer		108 651	3 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	84 831	85 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 831	85 306
Sum omløpsmidler		193 482	88 828
SUM EIENDELER		193 482	88 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		86 065	
Sum opptjent egenkapital		-86 065	
Sum egenkapital		-86 065	0
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		156 390	25 999
Annen kortsiktig gjeld		123 157	
Sum kortsiktig gjeld		279 547	25 999
Sum gjeld		279 547	25 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 482	25 999



Til seksjonseierne i Marienfryd Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Marienfryd Garasjesameie 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.

Da det er noe begrenset plass i møtelokalene bes det om at det kun kommer en person fra husstanden.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Marienfryd Garasjesameie
avholdes tirsdag 19. mai 2015 kl. 19.00 i Reitangruppens Handelshus,
Gladengveien 2. Inngang mot Ensjøveien.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Godkjenne vedtekter
 - B) Godkjenne ordensregler
 - C) Velge revisor (BDO, PwC)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 06.05.2015
Styret i Marienfryd Garasjesameie

Bjørn C Rustad

Camilla Jonassen

Lasse Alexandersen

Vidar Westad

Odd Martin Thue

Tone Johansen



ÅRSBERETNING FOR 2014

Styret

Leder	Bjørn C Rustad	Hovinveien 39
Styremedlem	Camilla Jonassen	Bertrand Narvesens Vei 4 C
Styremedlem	Lasse Alexandersen	Bertrand Narvesens Vei 2 A
Styremedlem	Vidar Westad	Bertrand Narvesens Vei 4 A
Styremedlem	Odd Martin Thue	Hovinveien 37 C
Styremedlem	Tone Johansen	Hovinveien 37 F

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Marienfyrd Garasjesameie

Marienfyrd Garasjesameie ligger i bydel 2 Grünerløkka 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.

Marienfyrd Garasjesameie 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 er ikke revisjonspliktig.

Styrets arbeid

- Det har vært gjennomført to styremøter, 03.feb og 05.juni

- Overtagelse av to seksjoner av garasjen.

- Fulgt opp reklamasjoner.

- Oppfølgingsmøter med entreprenøren sammen med utomhus-styret

- Avtalt og montert kameraer. Leasingavtaler inngått for utstyret. Leasing-avtaler må overtas av garasjen når sameiet er stiftet. Foreløpig er Høyhuset garantist fordi ingen andre sameier var stiftet ved inngåelse av første avtale.

- Nye lekkasjer i himling oppdaget og utbedret. Det er skrevet brev til Veidekke om krav til ekstra garanti



- Garasjen ble rengjort våren 2014.
- Smekklås montert på sykkelbod
- Innbrudd i biler. Begge tilfellene er anmeldt.
- Produsert P-bevis for garasje plass
- Avtalt vakthold for bøte legging eller fjerning av fremmede biler og ulovlig parkering i fellesområder.
- Bestilt nye port åpner og deaktivert mistede port åpner.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 611 854,-. Inntektene har vært ca. kr 70 000,- høyere enn budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 697 882,-. Dette er nesten kr 200 000,- over budsjett og skyldes hovedsakelig høyere kostnader energi/fyring, som har vært ca. kr 150 000,- over budsjett. Forsikringen har vært nesten kr 40 000,- over budsjett, forretningsfører honoraret har vært ca. kr 16 000,- over budsjett, mens andre driftskostnader ca. kr 25 000,- høyere enn forventet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 89 065,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 negativ arbeidskapital på kr 86 065,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2015. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 50 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 forventes å øke noe. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marienfryd Garasjesameie.

Lån

Marienfryd Garasjesameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader med 50 % fra og med 1.7.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 06.05.2015
Styret i Marienfryd Garasjesameie

Bjørn C Rustad

Camilla Jonassen

Lasse Alexandersen

Vidar Westad

Odd Martin Thue

Tone Johansen



RESULTATREGNSKAP

FRA 04.11.2013 - 31.12.2014

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	461 839	487 812	618 000
Andre inntekter	3	150 015	53 853	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		611 854	541 665	678 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjon		0	0	0
Styrehonorar		0	-25 000	-25 000
Personalkostnader		0	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-72 938	-57 000	-60 000
Drift og vedlikehold	4	-149 877	-150 000	-100 000
Forsikringer		-83 582	-45 000	-90 000
Energi/fyring		-245 832	-100 000	-250 000
Andre driftskostnader	5	-145 653	-120 000	-155 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-697 882	-500 000	-683 300
DRIFTSRESULTAT		-86 027	41 665	-5 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6	176	0	0
Finanskostnader	7	-214	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38	0	0
ÅRSRESULTAT		-86 065	41 665	-5 300
Overføringer:				
Udekket tap		86 065		



BALANSE

	Note	2014
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		3 461
Kundefordringer		85 815
Kortsiktige fordringer	8	19 375
Driftskonto i OBOS-banken		84 831
SUM OMLØPSMIDLER		193 482
SUM EIENDELER		193 482
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap		-86 065
SUM EGENKAPITAL		-86 065
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 137
Leverandørgjeld		156 390
Annen kortsiktig gjeld	9	109 020
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 482
Pantstillelse		
Garantiansvar		

OSLO, 06.05.2015,
STYRET FOR MARIENFRYD GARASJESAMEIE

Bjørn C Rustad Camilla Jonassen Lasse Alexandersen Vidar Westad

Odd Martin Thue

Tone Johansen

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

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

INNTEKTER

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.

ANTALL ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	461 839
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	461 839

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felleskostnader usolgte/disp plasser	63 750
Felleskostnader for boder og tekniske rom	85 815
Korrigeringer felleskostnader	450
SUM ANDRE INNTEKTER	150 015

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 994
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 883
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-149 877

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-105 307
Leie kamera	-31 860
Trykksaker	-800
Andre kontorkostnader	-2 517
Porto	-3 903
Bankgebyr	-1 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 653

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	171
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5
SUM FINANSINNTEKTER	176

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-214
SUM FINANSKOSTNADER	-214

NOTE: 8**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	19 375
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 375

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg kostnader 2013 Marienfryd Høyhuset	-109 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-109 020



4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret for 2014 ble foreslått satt til kr 25 000,-.
Honorar for 2013 ble foreslått satt til kr 16 000,-.

5. Forslag til årsmøtet

A

VEDTEKTER FOR MARIENFRYD GARASJESAMEIE

Gnr. 428, bnr. 2, Oslo kommune
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den ___/___ 2014.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Marienfryd Garasjesameie 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 428, bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Marienfryd (Marienfryd).

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

206 andeler for parkeringsplass til bil, hver utgjørende 24 / 6301 til sammen	4.944 / 6.301
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 128, bnr. 132, Marienfryd Høyhuset Sameie på	9 / 6.301
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. ____, bnr. ____, B1 på	250 / 6.301
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. ____, bnr. ____, C1 på	467 / 6.301
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. ____, bnr. ____, A1 + A2 på	403 / 6.301
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. ____, bnr. ____, B2 + C2 på	108 / 6.301
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. ____, bnr. ____, A3 på	120 / 6.301
Til sammen	6.301 / 6.301

Sameiebrøken er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser inklusiv kjørearealet og spesialrom.

3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Denne bruksretten til p-plass forutsetter at det for plassen av dens første kjøper er betalt et vederlag til utbygger av Marienfryd.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Utbygger av Marienfryd har for seg og sine entreprenører rett i den videre utbygging av Marienfryd til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av Marienfryd, Veidekke Bolig/Marienfryd AS, eier de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen (og for enkelte parkeringsplasser med tilstøtende bod inntil og med dør fra parkeringsplassen) eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor bebyggelsen på Marienfryd, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger av Garasjeeiendommen og av tilstøtende garasjeanlegg samt eiere i alle eller noen av eiendommene og/eller seksjoner i Marienfryd har rett til å benytte trasé for gjennomkjøring over sameiets eiendom for adkomst til sin eiendom. Garasjeanleggene/garasjesameiene som gjør bruk av slik gjennomkjøringsrett etter at vedkommende garasjeanlegg er tatt i bruk skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har adkomstrett til.

Det må påregnes tinglyst erklæring om dette, og Garasjesameiet kan ikke nekte å la tinglyse standard erklæring vedrørende dette på sameiets eiendom.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Veidekke Bolig/Marienfryd AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, dersom den nye eier ikke bor i et eierseksjonssameie innenfor Marienfryd som har parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Utbygger Veidekke Bolig kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Marienfryd eller selskap som skal benytte parkeringsplassene til utleie iht. bestemmelsene i § 6, 5 ledd nedenfor.

Eier og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i de(t) eierseksjonssameie som har parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Marienfryd fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i eiendom som måtte ha parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring har prioritet blant de ellers berettigede. Styret/forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Marienfryd med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass (også ved utleie til Marienfrydbeboer) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i et av eierseksjons sameiene på Marienfryd, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

En rekke p-plasser og boder er plassert med tilknytning til hverandre, og slik at tilkomst til boden kun skjer via p-plassen. Fordeling og omfordeling av slike p-plasser og boder kan ikke gjøres adskilt. Evt. ny fordeling av p-plass medfører samtidig ny fordeling av tilknyttet bod i samsvar med det ovenstående i dette avsnitt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen blir overført til den nye sameier.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal



behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
- f) samtykke til felles administrasjon, drift, vedlikehold og regnskapsførsel for garasjeanleggene/sameiene på Marienfryd.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse



Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Marienfryds eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

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/portåpnere til garasjelegget 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 frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjelegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).



§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e. vaktmesterrom
 - f. renhold av fellesarealer
 - g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Garasjeport
 - b. Portåpner/GSM-key
 - c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
 - d. Oppmerking av p-plasser
3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive eierseksjonssameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av iht § 19 skal alle innstående midler på sameiets konti, etter at Sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Sameiet.



§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 19

Samdrift av parkeringsanleggene på Mariefryd

Sameiermøtet har samtykket til at de 3 garasjesameiene på Mariefryd skal drives som ett selskap/sameie med felles styre, administrasjon, regnskapsførsel, drift og vedlikehold. Selskapet/fellessameiet er opprettet med egne vedtekter som går foran og erstatter de bestemmelsene i disse vedtekter som omfattes av samdriften. Oppløsning av samdriften er nærmere regulert i vedtektene til dette selskapet/fellessameiet.

§ 20

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.



§ 21

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Garasjeeiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere eiendommer og byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene, enten slik at Selskapet jf § 19 eller Sameiet omfatter flere sameier og eiendommer. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse og sammenføring av anleggseiendommer i forbindelse med dette.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som en eiendom for hele garasjeanlegget, før hele anlegget er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan Sameierne i perioder bli tildelt alternative og midlertidige arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene. Sameierne plikter under byggetiden å innrette seg etter dette etter nærmere varsling fra Utbygger. Mislighold vil være å anse som vesentlig brudd på sameierens plikter.

I byggetiden og frem til Marienfryd i sin helhet er ferdigstilt, vil Utbygger ha vederlagsfri rett til nødvendig adkomst og bruk av Garasjeeiendommen. Utbygger har også rett til å gjøre endringer i Garasjeeiendommens utforming og utstrekning i den grad dette er nødvendig for fremdrift og ferdigstilling av fremtidige byggetrinn.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Innholdet av bestemmelsen vil måtte påregnes tinglyst. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og Garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til Sameiet.

ooOoo



B

MARIENFRYD GARASJESAMEIE (MGS)

ORDENSREGLER FOR GARASJE OG BODANLEGG.

Informasjon:

Ordensreglene kan til enhver tid endres av driftsstyret. Ordensreglene vil komme i tillegg til vedtekter for sameiet slik disse vedtektene blir fastsatt når sameiet senere konstitueres.

Ordensregler:

1. Det er ikke anledning til å bytte parkeringsplass uten driftsstyret sitt samtykke. Det er bare HC-bevis som gir rett til omfordeling av parkeringsplass.
2. En parkeringsplass kan, med mindre den overdras med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie. Overdragelse skal meldes til driftsstyre.
3. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut etter følgende retningslinjer:
 - a. Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til driftsstyre
 - b. Beboere i Marienfryd har fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår.
 - c. Hvis du vil benytte fortrinnsrett til å leie garasjeplass når noen ønsker å leie bort, meddeles dette til styret som vil koordinere dette.
 - d. Det samme gjelder om du ønsker å leie ut din plass.
Styrets e-post: marienfryd.garasjesameie@gmail.com
4. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen.
5. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Gjester kan ikke parkere på ubenyttede plasser, eller langs veggene i garasjen. Kjøretøy fra renholds firmaer, vaktmesterfirma og vedlikeholds firma må ha tillatelse fra styret for å kunne parkere i garasjen. Ulovlig parkering i garasjen kan medføre bøter og borttauing på eiers bekostning.
6. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelrom, boder eller fellesområder.
7. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing fra garasjeplassen. Styret kan pålegge garasjeplasseier/bileier å fjerne oljesøl o.a. fra garasjeplassen innen 1-en måned. Dersom oljesøl o.a. ikke er fjernet etter pålegg innen fristen, kan oljesøl o.a. fjernes for garasjeplasseiers/bileiers regning.
8. Parkerplassen skal ikke benyttes til lagring av forskjellige ting. Dekk, bilutstyr o.l. skal evt. lagres i privat bod. Unntak fra denne regelen gjelder for de som har mulighet å henge opp dekk på veggen i fronten av parkerplassen. Ved slik lagring av dekkene, må dekkene ha en klaring fra gulvet på 30 cm, eieren lagrer dekkene på egen risiko. Dette må befares av styret for tillatelse blir gitt.
9. Fellesarealer i garasjen og sykkelboder skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg søppel.
10. Oppdages alvorlige feil og mangler i garasjeanlegget skal et av styremedlemmene varsles snarest mulig.



11. Lading av el-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Bruker vil kunne bekoste el-opplegg fra egen måler for dette, noe som må godkjennes av styret. Arbeidet må utføres av autorisert entreprenør med sertifikat etter endt arbeid som skal sendes styret
12. Garasjen skal ikke benyttes til lek eller spill.
13. Garasjeportene bør brukes minst mulig til gangtrafikk. Derved reduseres muligheten for at uvedkommende tar seg inn i garasjen, og det blir mindre slitasje på portene.
14. Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.
15. Når bod avdeling forlates skal det kontrolleres at lys er slukket og dør(er) er forsvarlig lukket og låst.
16. Sykler skal henges i oppsatte sykkelstativ eller i sykkelbod som skal holdes låst.
17. Det er ikke tillatt å borre inn fester garasjehimling.
18. Det er ikke tillatt å vaske eller reparere bil garasjen.
19. Hver plass skal kun ha en garasjeåpner.
Tap av åpner meldes umiddelbart til styret som sørger for at denne blir deaktivert.
20. Minimum bredde på hver P-plass, målt fra til Det er ikke tillatt å justere skillelinjene selv. Brudd på dette kan få rettslige følger.

For øvrig refereres det til vedtekter for Marienfyrd Garasjesameie vedrørende sameierens rettigheter og plikter. Vedtekter kan endres med konstitueringen av sameiet.



Orientering om sameiets drift

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 med polisenummer 673677. 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.

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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.