



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 991 144
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SØNDRE HUNDSUND 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2015

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	,	621 483	643 650
Sum inntekter		621 483	643 650
Kostnader			
Lønnskostnad	,	34 230	
Annen driftskostnad	„„„„	414 424	326 356
Sum kostnader		448 654	326 356
Driftsresultat		172 829	317 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 055	969
Sum finansinntekter		2 055	969
Annen finanskostnad		467	92
Sum finanskostnader		467	92
Netto finans		1 588	877
Ordinært resultat før skattekostnad		174 417	318 171
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 417	318 171
Årsresultat		174 417	318 171
Totalresultat		174 417	318 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 417	318 171
Sum overføringer og disponeringer		174 417	318 171



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			
Andre fordringer		28 750	
Sum finansielle anleggsmidler		28 750	0
Sum anleggsmidler		28 750	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 811	
Andre fordringer		2 391	4 843
Sum fordringer		58 202	4 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 809	434 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 809	434 905
Sum omløpsmidler		512 012	439 748
SUM EIENDELER		540 762	439 748

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			
Annen egenkapital		492 588	318 171
Sum opptjent egenkapital		492 588	318 171
Sum egenkapital		492 588	318 171
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		15 606	92 655
Annen kortsiktig gjeld		32 568	28 922
Sum kortsiktig gjeld		48 174	121 577
Sum gjeld		48 174	121 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 762	439 748



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Søndre Hundsund Garasjesameie
avholdes torsdag 23. april 2015 kl. 18:30 på Hundsund skole

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 overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sykkelparkering i garasjeanlegg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 13.03.2015

Styret i Søndre Hundsund Garasjesameie

Hans Thomas Gaarder /s/

Ole Jacob Haaland /s/

Peter Nørgaard /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Thomas Gaarder	Langoddveien 11
Styremedlem	Ole Jacob Haaland	Langoddveien 23
Styremedlem	Peter Nørgaard	Langoddveien 23
Varamedlem	Merete Åsenden	Langoddveien 11
Varamedlem	Eystein Christopher Husebye	Langoddveien 25 A

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

Generelle opplysninger om Søndre Hundsund Garasjesameie

Søndre Hundsund Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911991144, og ligger i Bærum kommune.

Gårds- og bruksnummer: 341-5

Eiendommen er en anleggseiendom organisert som et tingsrettslig sameie.

Garasjesameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Søndre Hundsund Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har holdt styremøter ca. hver annen måned, og har hatt ad-hoc møter utover dette ved behov.

Forberedelse til overtagelse av garasjeanlegget

Garasjeanlegget ble formelt overtatt 1. mai 2013. Overtagelsesprotokoll er fortsatt ikke signert i påvente av at utbedringer og løsninger på utestående punkter er fullført. Godt samarbeid med Hundstund AS / OBOS Fornebulandet v/ William Bergh har fortsatt, og det forventes av overtagelsesprotokoll signeres i nær fremtid.

Ladepunkter for el-bil

På årsmøtet 2014 ble det redegjort for opplegg av ladepunkter for el-biler i garasjen. Elbilopplegget ble satt i drift som planlagt høsten 2014 og fungerer som forutsatt. Basert på «Markedsundersøkelse» i sameiene var forventet behov beregnet til ca. 6-7 posisjoner.

Fordeler skapet i garasjeområdet ble der ble derfor utstyrt for tilkobling av 10 normalladere pluss to trefase spesialladere i første omgang. Ved årsskiftet var 6 abonnenter på plass, men pr dato har antallet økt til 9. Styret har derfor bestilt full utbygging av skapet til 20 ladere.

Det er videre tatt skritt overfor utbygger for å legge et trekkerør for fremtidig matekabel for EL-biler fra SHG til Hafslunds trafostasjon for mulig utvidelse av muligheten ut over dagens tilgjengelige effektuttak i hovedtavlen i SHG

Opplegget med fast avtale med Bravida for tilknytning til skapet har virket etter hensikten. Kostnadene følger budsjettet.

Tiltak for å redusere energikostnader

Det er nå installert CO2 måler i garasjen for styring av viftehastighet slik at viftene kun operer på maks turtall når det er mye kjøring i garasjen. Effekten av denne modifikasjonen er mindre enn forventet og det søkes derfor fortsatt etter årsaker til dette. Fjernvarmeforbruket har imidlertid utviklet seg som forutsatt og den sterke reduksjonen i forbruk har muliggjort reduksjon av felleskostnadene.

Renhold av garasjen

Garasjen ble rengjort våren 2014 og feiet på høsten. Styret anbefaler at dette bør fortsette fremover med en grundig rengjøring etter vinteren og en feiing på høsten. Da det ikke er sluk eller annen form for drenering i garasjegulvet, blir det stedvis store vannansamlinger på gulvet ved store snømengder. Det har blitt boret opp noen hull i gulvet på de mest utsatte stedene, men dette har ikke gitt fullgodt resultat. Ytterligere dreneringspunkter vil bli vurdert. Alle bileiere oppfordres uansett til å fjerne store snømengder fra bilene før innkjøring i garasjen.

Containere

Garasjesameiet har forestått leie av to containere til for avfall vår og høst 2014. Containerne har vært et tilbud for alle i sameiene Hundstund 1 og Hundstund 2. Dette har blitt verdsatt av beboerne, og containerne har blitt fulle



Utelys på området

Styret i garasjesameiet har jobbet aktivt mot Hundsund Huseierforening og utbygger om utelys på området. Dette gjelder både manglende lys og avgrensning av ansvar for utelysene på området.

Utbygging av tomten på Hundsund 3

I mars 2015 påbegynnes arbeidet med å bygge ut området Hundsund 3. Sameiene Hundsund 1 og Hundsund 2 vil samarbeide med utbygger om å finne best mulige løsninger for blant annet garasjeadkomst og øvrige naboforhold. Dette samarbeidet vil fra Hundsund 1 og Hundsund 2 bli organisert gjennom garasjesameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 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 621 483,-, mot budsjettert kr 560 672,-. Dette er kr 60 811,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturerte kostnader til OBOS Fornebulandet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 448 654,-, mot budsjettert kr 450 230,-.

Resultat

Årets resultat på kr 174 417,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 463 838,-.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 132 000,- i energikostnader for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 4 002,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Hundstund Garasjesameie.

Lån

Søndre Hundstund Garasjesameie har ingen 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 10% reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 13.03.2015

Styret i Søndre Hundsund Garasjesameie

Hans Thomas Gaarder /s/

Ole Jacob Haaland /s/

Peter Nørgaard /s/



Tlf : 23 11 51 00
Fax: 23 11 51 01
www.bdo.no

Markedstingsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Søndre Hundsund Garasjesameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Hundsund Garasjesameie, som viser et overskudd på kr 174 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes mistligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



side 2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Søndre Hundsund Garasjesameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	560 672	642 248	560 672	517 000
Andre inntekter	3	60 811	1 402	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		621 483	643 650	560 672	517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	0	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 770	-5 331	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-42 013	-27 500	-42 000	-43 500
Konsulenthonorar	7	-29 246	-44 714	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-119 947	-106 251	-80 000	-125 000
Forsikringer		-36 741	-22 418	-40 000	-40 000
Energi/fyring	9	-100 653	-84 903	-140 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-76 055	-35 238	-92 500	-80 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-448 654	-326 356	-450 230	-487 730
DRIFTSRESULTAT		172 829	317 295	110 442	29 270
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 055	969	0	5 000
Finanskostnader	12	-467	-92	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 588	877	0	5 000
ÅRSRESULTAT		174 417	318 171	110 442	34 270
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		174 417	318 171		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	28 750	0
SUM ANLEGGSMIDLER		28 750	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		925	1 976
Kundefordringer		55 811	0
Kortsiktige fordringer	14	1 466	2 867
Driftskonto i OBOS-banken		453 809	434 905
SUM OMLØPSMIDLER		512 012	439 748
SUM EIENDELER		540 762	439 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		492 588	318 171
SUM EGENKAPITAL		492 588	318 171
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 568	20 445
Leverandørgjeld		15 606	92 655
Annen kortsiktig gjeld		0	8 477
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 174	121 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 762	439 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 13.03..2015

STYRET FOR SØNDRE HUNDSUND GARASJESAMEIE

HANS THOMAS GAARDER /s/

OLE JACOB HAALAND /s/

PETER NØRGAARD /s/

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

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

Regnskapstallene for 2013 er for perioden 18.06-31.12 2013.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	560 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	560 672

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

AS OBOS Fornebulandet	55 811
Salg portåpnere	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	60 811

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2013/2014, og er på kr 30 000.-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 770.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 646
lthech AS	-17 600
SUM KONSULENTHONORAR	-29 246

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 767
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 176
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 943
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 947

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-81 299
Fjernvarme	-19 354
SUM ENERGI / FYRING	-100 653

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 785
Lyspærer og sikringer	-18 358
Vaktmestertjenester	-26 052
Andre fremmede tjenester	-3 579
Trykksaker	-2 906
Andre kontorkostnader	-28
Porto	-5 793
Bank- og kortgebyr	-1 554
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 055

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 736
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	319
SUM FINANSINNTEKTER	2 055



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-467
SUM FINANSKOSTNADER	-467

NOTE: 13

LANGSIKTIGE FORDRINGER

El-Bil ladere	28 750
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	28 750

NOTE: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	1 466
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 466



Forslag til årsmøtet

A. Sykkelparkering i garasjeanlegg – forslag fra Janne Rask Jensen og Claus Jørgensen

Legge til rette for sykkelparkering / oppbevaring i garasjen ved at sameiet etablerer områder til formålet. Det er ledige p-plasser og boder.



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Styrene i Garasjesameiet, Hundsund 1 og Hundsund 2 har inngått avtale om vaktmestertjenester for hele området med Gårdpass AS. I denne avtalen inngår snøbrøyting og strøing, renhold og fysisk tilstedeværelse av vaktmester på området en dag i uken.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 646680. Oppstår det skade i garasjeanlegget, skal skaden meldes til sameiets styre.

HMS

Styret har i samsvar med lov foretatt en vektet risikovurdering av HMS faktorer for sameiet. Basert på sannsynlighet for at skade kan inntreffe og mulig skadepotensiale (art og omfang av skade) vurderer styret følgende faktorer, i prioriterte rekkefølge:

- Brannvern
- Risiko knyttet til gass
- Heis
- Trafikkmessig risiko – tiltak for å hindre påkjørsel av mennesker
- Øvrig personsikkerhet



VEDTEKTER
for
SØNDRE HUNDSUND GARASJESAMEIE

gnr. 341 bnr. 5 i Bærum kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Søndre Hundstund Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå på Hundstund utbyggingsområde på Fornebu gitt gnr.341 bnr. 5 i Bærum kommune.

Anleggseiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av tegning nr. 1-3 utarbeidet av Niels Torp arkitekter, jfr. vedlegg 1.

Kulvert med kjøreadkomst til garasjeanlegget er beliggende dels på gnr. 41 bnr. 856 og dels på gnr. 41 bnr. (Hundstund 3 Boligsameie), og tilhører garasjeeiendommen.

Trappe- og heishus for garasjeeiendommens heis og trapp er beliggende på gnr. 41 bnr. 856 og tilhører garasjeeiendommen.

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiets eiendom.

Sameiebrøk basert på eierandel registrert i grunnboken:

Sameiet består av 105 parkeringsandeler, + 3 "sameie"-andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

105 andeler (hver utgjør sin m ² x10) til sammen	13699/37225
1 andel tilhørende Hundstund 1 Boligsameie	8417/37225
1 andel tilhørende Hundstund 2 Boligsameie	10482/37225
1 andel tilhørende Hundstund 3 Boligsameie	<u>4627/37225</u>
	37225/37225

Hver av de 105 parkeringsplassene i garasjeanlegget utgjør én parkeringsandel med like rettigheter og plikter i Sameiet. Det betyr bl.a. at hver parkeringsandel har én stemme i sameiermøtet, jfr. § 9 om **stemmebrøk** og at hver parkeringsandel plikter å betale like mye av Sameiets felleskostnader, jfr. vedtektenes § 14 om **kostnadsbrøk**.

I grunnboka er det registrert ideelle eierandeler av varierende størrelse for de enkelte parkeringsplasser, på grunnlag av antatt (ikke oppmålt) areal. Sameiet er likevel, som nevnt foran, basert på at hver p-plass teller likt uavhengig av p-plassenes størrelse og registrert eierandel i grunnboken.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen i Hundsunnd 1 Boligsameie, Hundsunnd 2 Boligsameie og Hundsunnd 3 Boligsameie.

Tekniske installasjoner i garasjeanlegget som betjener de enkelte eierseksjonssameier har de respektive eierseksjonssameiene selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av, jfr. Vedtektenes § 13.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har eksklusiv rett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget 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. Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper på gulvet.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseiere som er tildelt bod i garasjeanlegget. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 3. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne 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. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger. All lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen eller i fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.). Styret kan gi dispensasjon mot søknad.

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 som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til eierbrøk. Utbygger vil eie eventuelle 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 i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i bebyggelsen i Hundsunnd 1 Boligsameie, Hundsunnd 2 Boligsameie eller Hundsunnd 3 Boligsameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Salg av sameieandel er ikke bindende for 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. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres 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.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkering på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 2**).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene Hundsunnd 1, Hundsunnd 2 eller Hundsunnd 3.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Hundsunnd 1 Boligsameie, Hundsunnd 2 Boligsameie eller Hundsunnd 3 Boligsameie uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Sameiet selges.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et av boligsameiene Hundsunnd 1, Hundsunnd 2 eller Hundsunnd 3. Styret kan dispenseres fra denne bestemmelse.

Garasjeanlegget har 3 garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede(HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har behov for HC-plass, skal styret, så langt det er HC-plasser disponibelt, etter søknad fra sameier og fremlegging av offentlig HC-bevis, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i et av eierseksjonssameiene Hundsunnd 1, 2 eller 3, offentlig HC-bevis bortfaller eller dersom behovet for HC-



plass av andre grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. 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 gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlem inntil Hundsund 3 Boligsameie er etablert,
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet 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 sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk:

Garasjeplass: 105 plasser á 1 stemme	105 stemmer - 56 %
Hundsund 1 Boligsameie:	30 stemmer
Hundsund 2 Boligsameie:	37 stemmer
Hundsund 3 Boligsameie:	<u>16</u> stemmer
	188 stemmer

Stemmebrøken er beregnet slik:

Stemmebrøken er beregnet i forhold til kostnadsfordelingsbrøken og med utgangspunkt i at hver p-plass skal ha 1 stemme.



Parkeringsplass	105 plasser á 1 stemme= 105 stemmer som utgjør = 56 % av kostnadene. Totalt 188 stemmer. Reststemmene, 83 stemmer fordeles på sameiene i henhold til deres innbyrdes kostnadsbrøk: H1:5805, H2:7229, H3: 3191 = 16225
Hundsund 1 Boligsameie	$\frac{83 \times 5805}{16225} = 30$
Hundsund 2 Boligsameie	$\frac{83 \times 7229}{16225} = 37$
Hundsund 3 Boligsameie	$\frac{83 \times 3191}{16225} = 16$

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

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

- endring i vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- 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.
- samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- endring i 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 medlemmer. Styret i Hundsund 1, styret i Hundsund 2 og styret i Hundsund 3 utpeker en representant hver som fungerer inntil nytt medlem utpekes. Inntil Hundsund 3 Boligsameie er etablert velges 1 styremedlem av sameiermøtet. Hvert av styrene kan utpeke et varamedlem.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

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



Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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.

§ 13

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte eierseksjonssameier har de respektive eierseksjonssameiene selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

Garasjesameiet har i tillegg drifts- og vedlikeholdsansvar og eventuelt ansvar for sikring av kulvert og adkomstvei til garasjeanlegget.

Det samme gjelder trappe- og heishus m/heis beliggende på gnr. 41 bnr. 856 i garasjeeiendommens sydvestlige del.

Da sprinkleranlegget betjener garasjeanlegget og de tre overliggende sameiene legges driftsansvar og kostnader forbundet med dette anlegget til garasjesameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader



Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) baseres på at hver garasje plass skal bære en lik del av kostnadene uavhengig av størrelse på plassen. Kostnadene fordeles mellom sameierne etter følgende kostnadsbrøk:

Parkeringsplass	105 plasser á 20/37225	21000/37225 – 56 %
Hundsund 1 Boligsameie		5805/37225 – 16 %
Hundsund 2 Boligsameie		7229/37225 – 19 %
Hundsund 3 Boligsameie		<u>3191/37225 – 9 %</u>
		37225/37225 – 100 %

Kostnadsbrøken er beregnet slik:

Samlet arealet i garasjen er $3722,5 \text{ m}^2 \times 10 = 37225$.

Hver p-plass er satt til 20 m² idet et anslått areal til kjørebane er tillagt p-plassene. Areal for boder er lagt inn i arealet som tillegges de overliggende eierseksjonssameiene.

Samlet areal i garasjen	37225
Samlet arealet for p-plasser	<u>21000</u>
Restareal	16225 som fordeles på de overliggende sameiene Hundsund 1, Hundsund 2 og Hundsund 3 i forhold til hvert sameies areal: H1: 3998, H2: 4979 og H3: 2198= 11175.
Hundsund 1:	$\frac{16225 \times 3998}{11175} = 5805$
Hundsund 2:	$\frac{16225 \times 4979}{11175} = 7229$
Hundsund 3:	$\frac{16225 \times 2198}{11175} = 3191$
+ p-plassareal	<u>21000</u>
	37225 som utgjør nevneren i kostnadsbrøken.

Som felleskostnader regnes bla.:

- eiendomsforsikring, jf § 16,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 16

Forsikring



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

§ 17

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18

Sameieloven

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

§ 19

Overgangsregler

Garasjeplasser og boder som ikke er tildelt seksjonseiere disponeres av Hund Sund AS. Hund Sund AS kan fritt tildele disse plassene til seksjonseiere i Hund Sund 1 Boligsameie, Hund Sund 2 Boligsameie og Hund Sund 3 Boligsameie.

Hund Sund AS kan uten hinder av § 6 leie ut ledige parkeringsplasser. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget forøvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Hund Sund AS frem til arealene overdras. Kostnader som knytter seg til de arealer som Hund Sund AS disponerer skal Hund Sund AS alene dekke.

Når tildelingen er slutført skal Hund Sund AS utarbeide det endelige dokument som viser hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke plasser/boder. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 1 og 2 til disse vedtekter.

Hund Sund AS skal ha tilgang til teknisk rom inntil teknisk anlegg for Hund Sund 3 Boligsameie er fullført. Arbeider som berører de eksisterende tekniske anleggene skal på forhånd meldes til styret i Sameiet.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Hund Sund AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt den siste garasjeplassen/boden overdras.
