



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 645 136
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: TÆRUD GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		471 610	305 464
Sum inntekter		471 610	305 464
Kostnader			
Lønnskostnad		23 391	22 820
Annen driftskostnad		283 472	396 258
Sum kostnader		306 863	419 078
Driftsresultat		164 747	-113 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		349	582
Sum finansinntekter		349	582
Annen finanskostnad			136
Sum finanskostnader		0	136
Netto finans		349	446
Ordinært resultat før skattekostnad		165 096	-113 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 096	-113 167
Årsresultat		165 096	-113 167
Totalresultat		165 096	-113 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 096	-113 167
Sum overføringer og disponeringer		165 096	-113 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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			879
Andre fordringer		919	393
Sum fordringer		919	1 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		278 225	102 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 225	102 474
Sum omløpsmidler		279 144	103 746
SUM EIENDELER		279 144	103 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		215 211	50 115
Sum opptjent egenkapital		215 211	50 115
Sum egenkapital		215 211	50 115
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		28 114	16 486
Annen kortsiktig gjeld		35 819	37 145
Sum kortsiktig gjeld		63 933	53 631
Sum gjeld		63 933	53 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 144	103 746



Til seksjonseierne i Tærud Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Tærud 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Tærud Garasjesameie
avholdes mandag 18. april 2016 kl. 19.00 i Fagerborg Hotell, Lillestrøm.**

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. ARSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å øke styrehonoraret til kr. 30.000,-
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.03.2016

Styret i Tærud Garasjesameie

Svein Nysether /s/ Tine Wolen Fagerlund /s/

Viggo Karlsen /s/ Kjersti Straumsheim Nikolaisen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Periode
Leder	Svein Nysether	Stillverksveien 20	2014 – 2016
Styremedlem	Tine Wolen Fagerlund	Årassvingen 4	2015 – 2017
Styremedlem	Viggo Karlsen	Stillverksveien 20	2014 – 2016
Styremedlem	Kjersti Straumsheim Nikolaisen	Stillverksveien 26	2015 – 2017
Varamedlem	Simen Hoel	Alex. Kiellands Gate 15 B	2015 – 2017
Varamedlem	Odd Sahlberg	Stillverksveien 22	2014 – 2016

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

Generelle opplysninger om Tærud Garasjesameie

Sameiet består av 83 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

81 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 12/1250 til sammen	972/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2526 (Sameiet Stillverksveien 20-22)	84/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2527 (Sameiet Stillverksveien 20-22)	194/1250
Til sammen	1250/1250

Tærud Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991645136, og ligger i Skedsmo 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.

Tærud 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 revisor er Ernst & Young.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret under samme forsikring som sameiene Stillverksveien 20-22 og Stillverksveien 24-26.

De er forsikret i IF med polisenummer: 587538 og 587539



Styrets arbeid

Tærud garasjesameie har avholdt tre styremøter i perioden. Ordinært sameiermøte ble avholdt 15.04.2015.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Salg av en p-plass
- Utleie av sameiets fire p.plasser og en mc plass
- Reparasjon og vedlikehold av garasjeport
- Service og utbedring av påviste feil i ventilasjonsanlegg
- Avtale med BORI og oppfølging av to garasjevasker
- Oppfølging av mindre reparasjoner og vedlikehold
- Oppfølging av fakturaer, regnskap og budsjettering
- Utbedring av defekt elektronikk
- Innkjøp av feiemaskin for bedret renhold
- Gjennomføring av HMS rutiner



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 471 610 mot budsjettert kr 321 000,-. Avvik i forhold til budsjett er i hovedsak knyttet til inntekter i forbindelse med videresalg av 1 p-plass som ble kjøpt av sameiet i 2014. Denne ble solgt for kr. 150 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 306 863,- mot budsjettert 291 820,-. Ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold var budsjettert med kr. 40 000,- mens regnskapet viser at kr. 103 931,- er kostnadsført.

Overskridelsen i forhold til budsjett er knyttet til div. elektroarbeid i garasjen som er kostnadsført med kr. 24 597,-.

I tillegg har det påløpt kostnader til vedlikehold og utbedringer av ventilasjonsanlegget utover ordinære serviceavtaler med kr. 25 231,-.

Energi/Fyring

Energi/fyring var budsjettert med kr 130 000,-, mens regnskapet viser at 85 334,-.

Resultat

Årets resultat på kr 165 096,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 215 211,-.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettert økt med kr 3 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tærud Garasjesameie.

Lån

Tærud Garasjesameie har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 08.03.2016
Styret i Tærud Garasjesameie

Svein Nysether /s/

Tine Wolen Fagerlund /s/

Viggo Karlsen /s/

Kjersti Straumsheim Nikolaisen /s/



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O. Box 20, NO-0651 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Faks: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Tærud Garasjesameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tærud Garasjesameie, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter 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 misligheter 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.



Building a better
working world

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Tærud Garasjesameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 30. mars 2016
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



1197 - TÆRUD GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	319 726	282 912	321 000	312 000
Andre inntekter	3	151 884	22 552	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		471 610	305 464	321 000	312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 891	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 500	-20 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-34 435	-33 335	-35 000	-35 800
Konsulenthonorar	7	-7 680	-14 223	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-103 931	-201 997	-40 000	-50 000
Forsikringer		-33 399	-30 714	-33 000	-36 000
Energi/fyring	9	-85 334	-96 782	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-14 443	-14 707	-20 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-306 863	-419 078	-291 820	-301 620
DRIFTSRESULTAT		164 747	-113 614	29 180	380
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	349	582	0	0
Finanskostnader		0	-136	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		349	446	0	0
ÅRSRESULTAT		165 096	-113 167	29 180	380
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		165 096			
Fra opptjent egenkapital			-113 167		



1197 - TÆRUD GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		919	393
Kundefordringer		0	879
Driftskonto OBOS-banken		278 225	102 474
SUM OMLØPSMIDLER		279 144	103 746
<hr/>			
SUM EIENDELER		279 144	103 746
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		215 211	50 115
SUM EGENKAPITAL		215 211	50 115
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 819	37 145
Leverandørgjeld		28 114	16 486
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 933	53 631
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 144	103 746
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2016,
STYRET I TÆRUD GARASJESAMEIE

Svein Nysether /s/

Tine Wolen Fagerlund /s/

Viggo Karlsen /s/

Kjersti Straumsheim Nikolaisen /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	215 608
Leie garasjer	39 750
Ekstra kjellerbod	64 368
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	319 726

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av garasjeplass	150 000
Korrigeringer på reskonro	34
Salg av portåpnere	1 850
SUM ANDRE INNTEKTER	151 884

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

Arbeidsgiveravgift	-2 891
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 891

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 20 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 680
SUM KONSULENTHONORAR	-7 680

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-24 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 334
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-103 931

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 859
Fjernvarme	-18 474
SUM ENERGI / FYRING	-85 334

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 417
Trykksaker	-2 621
Andre kontorkostnader	-33
Porto	-6 553
Bank- og kortgebyr	-2 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 443



13

Tærud Garasjesameie

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	338
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11
SUM FINANSINNTEKTER	349



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om å øke styrehonoraret til kr. 30.000,-
Styret foreslår at styrehonoraret økes til kr. 30.000,- pr år.

VALG AV TILLITSVALGTE

Leder	Svein Nysether	Stillverksveien 20	2016 - 2018	Gjenvalg
Styremedlem	Tine Wolen Fagerlund	Årassvingen 4	2015 – 2017	Ikke på valg
Styremedlem	Viggo Karlsen	Stillverksveien 20	2014 – 2016	Ny
Styremedlem	Kjersti S. Nikolaisen	Stillverksveien 26	2015 – 2017	Ikke på valg
Varamedlem	Simen Hoel	Alex. Kiellands Gate 15 B	2015 – 2017	Ikke på valg
Varamedlem	Odd Sahlberg	Stillverksveien 22	2014 – 2016	Gjenvalg



VEDTEKTER

FOR

TÆRUD GARASJESAMEIE

(Sist endret i Sameiermøte 14.04.2011)

Gnr. 381 bnr. 5, Skedsmo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Tærud garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg og en bodavdeling i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Tærudparken – byggetrinn III, betegnet som gnr. 381. bnr. 5, i Skedsmo kommune.

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 83 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

81 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 12/1250	til sammen	972/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2526		84/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2527		194/1250

Til sammen	1250/1250
------------	-----------

§ 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 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. Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier de ulike parkeringsplasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i sameiets eiendom.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 1**. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder 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. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Tærudparken vil eie de parkeringsplasser 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 eierseksjon eller sammen med borettslag i bebyggelsen, 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 mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel 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 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 eller borettslag som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

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.

§ 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.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller boret i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i det sameie/borettslag som selger tilhører. Dog kan en sameieandel med rett til parkeringsplass overdras til øvrige andelseiere/seksjonseiere i byggetrinn III eller til seksjonseiere i sameiene Tærud I eller Tærud II, dersom det fortsatt, etter overdragelsen, vil være tilstrekkelig antall sameieandeler med rett til parkeringsplass som disponeres av Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet Stillverksveien 24 og 26 i henhold til offentlige tillatelser og tinglyste erklæringer. Dette innebærer at eier av eierseksjon i Sameiet Stillverksveien 20 og 22 kun kan overdra en sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det etter overdragelsen vil være minst 26 sameieandeler med rett til parkeringsplass som fortsatt eies av seksjonseiere i dette eierseksjonssameiet. På samme måte vil en seksjonseier i Sameiet Stillverksveien 24 og 26/andelseier i Tærud borettslag kun kunne overdra sin sameiedel med rett til parkeringsplass, dersom det etter overdragelsen fortsatt er minst 36 sameieandeler med rett til parkeringsplass som eies av seksjonseiere i Sameiet Stillverksveien 24 og 26/Tærud borettslag. Styret skal nekte å gi samtykke til overdragelse dersom en overdragelse vil stride mot ovenstående bestemmelse.

Eier av sameieandel med rett til parkeringsplass har således ikke adgang til å beholde andelen etter at vedkommende har solgt sin eierseksjon/borettslagsandel i Tærudparken. Dersom dette likevel skjer, kan styret når som helst senere kreve at plassen innen en frist (normalt 1 måned) overføres til ny eier av den aktuelle seksjonen/borettslagsandelen eller selges til en seksjonseier/andelseier som har rett til å erverve plass iht ovenstående avsnitt.

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 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Beboere i Sameiet Stillverksveien 20 og 22, Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og i Tærud borettslag skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner 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.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. For sameieandelene tilhørende gnr. 81 bnr. 2526 og bnr. 2527, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameier delta. 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 mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, skal styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære sameiemøtene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og Sameiet Stillverksveien 20 og 22.

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.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
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

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
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf § 4.

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 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer og 1 varamedlem skal velges blant styremedlemmene i Sameiet Stillverksveien 20 og 22.

2 medlemmer og 1 varamedlem skal velges blant styremedlemmene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26.



Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene også inneha en sameieandel med rett til parkeringsplass. Dersom det ikke finnes kandidater som oppfyller ovennevnte vilkår, kan også sameiere med andel med rett til parkeringsplass velges til styremedlem, selv om de ikke sitter i styret i noen av de to eierseksjonssameiene. Dog skal uansett minst ett styremedlem i hvert av de to eierseksjonssameiene velges som styremedlemmer i Tærud garasjesameie.

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

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 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 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. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret forhandle i nytt styremøte og søke å oppnå et flertall for et vedtak, alternativt vurdere å legge saken frem for Sameiermøtet. Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak og styret heller ikke vil legge frem saken for Sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen 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

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:

eiendomsforsikring, jf § 17,
kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
vaktmesterrom,
renhold av fellesarealer
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).
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 boligsameie/borettslag på Tærudparken byggetrinn III fra utbygger.

§ 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.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen 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
Sameieloven

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

ooOoo



HUSORDENSREGLER FOR TÆRUD GARASJESAMEIE

1. Målsetning

Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold knyttet til bruk av garasjen og bodene samt å verne eiendom, anlegg og fellesutstyr.

2. Bruk av parkeringsplasser og bodområder

I garasjen er det kun bilen, eller tilhenger samt bilens/tilhengerens naturlige tilbehør, som skal anbringes på tildelte parkeringsplass, jfr. brannforskrifter. Med naturlig tilbehør menes takgrind/skistativ/sykkelstativ og et sett dekk. Det er ikke tillatt å oppbevare/parkere biler, motorsykler/moped, sykler mm utenfor oppmerkede plasser. Biler og gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende, kan kreves fjernet.

Det er ikke tillatt å utføre utvendig bilvask, bilreparasjoner, større vedlikehold eller brannfarlig arbeid i kjellergarasje.

Det er forbudt å lagre brannfarlige varer i garasje og boder.

Alle skal bidra til å holde det ryddig i garasjen og bodarealet, og uoppfordret fjerne søppel. Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal parkeringsplass tømmes i forbindelse med hovedrengjøring som normalt er 2 ganger per år.

Unødvendig opphold eller lek i kjellergarasje er forbudt. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente personer i garasjen og bodarealet.

3. Røyking forbudt

Det er forbudt å røyke i garasje, boder og annet innvendig fellesareal.

4. Utleie/utlån

En parkeringsplass i garasjen kan leies eller lånes ut til sameiere i henhold til reglene gitt i vedtektene til Tærud Garasjesameie.

Ved utleie av parkeringsplasser, er det utleiers ansvar at leietaker overholder ordensreglene.

Ordensregler signert av begge parter skal følge alle utleiekontrakter som vedlegg. Utleier er ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiet eller sameieres eiendom i garasjen.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

5. Klager – brudd på ordensreglene

Klager ovenfor seksjonseier/beboer som bryter ordensreglene, eller ved annen sjenerende opptreden, skal meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

6. Endring av ordensregler

Endringer av ordensregler kan besluttes i sameiermøte med simpelt flertall.

7. Håndhevelse og dispensasjon

Styret er gitt fullmakt til å håndheve disse ordensreglene av sameiermøte.

Styret kan gi dispensasjon fra disse ordensreglene.