



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 996 913 945
Navn/foretaksnavn: FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
05.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



2014 110951



Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	SAM
	996 913 945	

Registrerte opplysninger per 02.05.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2013	Avslutningsdato 31.12.2013	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 29.04.14

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Oslo, 02.05.14 Tamara Biterko

OBOS Eiendomsforvaltning A/S
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret MAE

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev	

BR-1001-11



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	919 639	869 670	920 760	920 760
Andre inntekter	3	415	267 412	0	531 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		920 054	1 137 082	920 760	1 452 260
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-2 750	-3 250	-5 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-78 458	-75 738	-77 300	-80 000
Konsulenthonorar	7	-12 878	-20 095	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-311 700	-97 529	-269 000	-273 000
Forsikringer		-102 441	-88 798	-98 000	-109 000
Kommunale avgifter	9	-19 034	0	0	-531 500
Energi/fyring	10	-203 327	-191 893	-90 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-132 845	-115 354	-92 000	-109 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 000 352	-592 656	-778 220	-1 484 220
DRIFTSRESULTAT		-80 298	544 426	142 540	-31 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 995	7 797	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-752	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 243	7 797	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		-74 055	552 223	145 540	-28 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			552 223		
Fra opptjent egenkapital		74 055			

**BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 911	2 715
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		133 618	46 295
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		405 804	706 800
SUM OMLØPSMIDLER		542 334	755 810
SUM EIENDELER		542 334	755 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		498 417	572 472
SUM EGENKAPITAL		498 417	572 472
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 277	19 909
Leverandørgjeld		20 171	163 429
Annen kortsiktig gjeld	14	2 468	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 916	183 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		542 334	755 810
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 25.03.2014,
STYRET FOR FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE

GUNNAR BJØRNØDEGÅRD/s/

HANS CHRISTIAN BERG/s/

JOHN KOLSVIK/s/

GUDMUND MOLAND/s/

MAGNUS ROSENBERG/s/

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

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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**

Garasjeleie	280 259
Diverse	640 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	920 759

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-1 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	919 639

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydning reskontro	415
SUM ANDRE INNETEKTER	415

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2012/2013, og er på kr 120 000,-. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 3 400,- jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 750,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 878
SUM KONSULENTHONORAR	-12 878

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-9 690
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-222 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 684
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 700

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-19 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-19 034

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-56 239
Fjernvarme	-147 088
SUM ENERGI / FYRING	-203 327

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-294
Verktøy og redskaper	-6 900
Snørydding	-11 228
Andre fremmede tjenester	-79 280
Kontor- og datarekvisita	-166
Trykksaker	-7 416
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-8 919
Porto	-13 504
Bankgebyr	-1 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 845

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	5 804
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12
SUM FINANSINNEKTER	6 995

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-752
SUM FINANSKOSTNADER	-752

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-2 468
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 468



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring. Forslag fra styret.

Styret foreslår en tilføyelse i § 16 Forsikring i sameiets vedtekter:

"Dersom sameiets forsikring benyttes ved skade forårsaket av kjent person eller kjøretøy, skal denne selv dekke egenandelen."

B) HC parkering. Forslag fra Karine Odner, Leilighet 2008 BBv 18.

Forslag til vedtak:

Tillatelse til HC - parkering utenfor oppmerket plass i garasjens hovedløp godkjennes ikke.

Begrunnelse:

Tillatelsen er i strid med vedtekter i Fornebu Hageby garasjesameie jfr. § 4 ved at det ikke kan fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten av berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Berørte sameiere bør anses som de som betydelig får endret/ redusert sine innkjøringsmuligheter til deres parkeringsplass pga HC - bilen.

Etableringen av HC -parkeringen kan dessuten bryte med antall tillatte regulerte plasser / parkeringsandeler gitt av Bærum Kommune.

HC - parkeringen gjør det vanskelig for biler på spesielt parkeringsplass nr. 90 og 91 å parkere på sine respektive plasser. Dette ved at man f.eks. må kjøre helt innerst i garasjen for å snu bilen for å få rygget inn bilen på parkeringsplassen, og da oppstår det ofte stressende situasjoner fordi man er i veien for andre biler som kommer bak som har parkeringsplass lenger inn i garasjen.



Orientering om garasjesameiets drift.

Portåpnere

Se www.pilotenfornebu.no eller www.fornebuhageby.no.

Andre tjenester

Se www.pilotenfornebu.no eller www.fornebuhageby.no.

Forsikring

Garasjesameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565623. Oppstår det skade i garasjeanlegget, skal skaden meldes til sameiets styre.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskaper forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg.



VEDTEKTER
for
FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE

gnr. 341 bnr. 4 i Bærum kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Fornebu Hageby Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Fornebu Hageby, betegnet som gnr.341 bnr.4 i Bærum kommune.

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

Sameiet består av 173 parkeringsandeler + 2 "sameie"-andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

			Sum andeler	Stemmer
173 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende	28	til sammen	4844	173
1 andel tilhørende Sameiet Fornebu Hageby Tun 1		til sammen	655	10(*)
1 andel tilhørende Piloten Boligsameie		til sammen	2037	30(*)
Til sammen			7536	213

(*) utgangspunkt: $Vektet\ 50\% \text{ sum andel (nevner)} / 28 \text{ og avrundet ned til } 10$

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen til beste for sameierne.

§ 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 vedtektene 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 1.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

7008 Fornebu Hageby garasjesameie



Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte boligsameier og deres seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 2. 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 f.eks sykler og tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.

Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingbodene i kjelleren.

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

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 på Fomebu Hageby, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 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.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen 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 som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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 en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (vedlegg 1).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Fomebu Hageby 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 på Fomebu Hageby.

§ 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 styre,
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 samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk;

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| • Garasjeplass: | 1 stemme pr plass (173 plasser) |
| • Sameiet Fornebu Hageby Tun 1: | 10 stemmer |
| • Piloten Boligsameie: | <u>30 stemmer</u> |
| Til sammen: | 213 stemmer |

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder 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:

- 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- 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år med mindre annet bestemmes ved valget.

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

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 tilstede. 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 Sameiets styre 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 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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.



§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles slik:
 - a. 30 % av sameiets utgifter fordeles på garasjeplatseierne med lik del på hver garasjeplass
 - b. 70 % av sameiets utgifter fordeles på Sameiet Fomebu Hageby Tun 1 og Piloten boligsameie i forhold til antallet leiligheter med 40/185-deler på Sameiet Fomebu Hageby Tun 1 og 140/185-deler på Piloten Boligsameie.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 16,
 - 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 styrehonorar
2. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over 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 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 inngå avtale med de overliggende boligsameier 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.

- - - - -

Vedtektene sist endret på sameiermøte 13.12.2011.



FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE

ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG

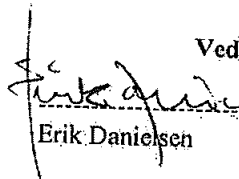
1. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på den respektives oppmerkede plass.
2. Kjøretøy fra byggmestere, renholdsfirmar etc. må ha tillatelse fra styret i garasjesameiet for å kunne parkere i garasjen.
3. Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Alle må bidra til å påse at uvedkommende ikke tar seg inn i garasje- og bodanlegget
Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.
4. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
5. Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted. 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 f.eks sykler og tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/ kabelbroer/ kabler eller lign.
Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingbodene i kjelleren.
6. All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
7. Det er ikke tillatt å utføre større bilreparasjoner, brannfarlig arbeid eller lakkering inne i garasjen. Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
Den enkelte garasjeplasseier plikter å fjerne evt. oljesøl og annen forurensing fra garasjeplassen.
8. Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:
 - Ting lagres på egen risiko
 - Sykler oppbevares på egne sykkeloppstillingsplasser
 - Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
 - Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjen. Oppbevaring av brannfarlige væsker må begrenses mest mulig.
 - Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.
 - På grunn av bl.a. feiling og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander. Lagrede gjenstander skal flyttes helt vekk ved garasjefeiling.

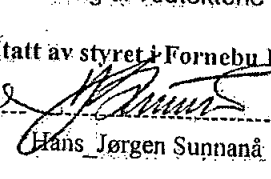


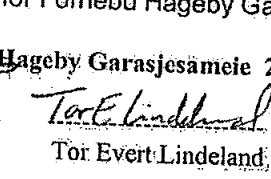
FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE

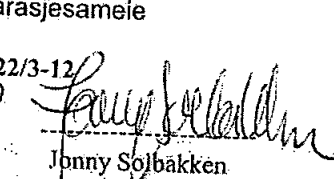
9. Lading av EL-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Bruker må selv påregne å bekoste elektrisk opplegg og evt. måler for dette, noe som må godkjennes av styret.
10. Bodanlegget: Følgende regler må følges for bruk av kjellerbodene:
- Matvarer, eller produkter som kan forårsake utvikling av sopp eller råte, skal ikke oppbevares i bodene.
 - Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boden eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen.
 - Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker må begrenses mest mulig.
 - Det er montert strømuttak i gangene utenfor bodene, disse skal kun benyttes kortvarig til diverse vedlikeholdsarbeid eller lignende.
11. Det vises for øvrig til vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie

Vedtatt av styret i Fornebu Hageby Garasjesameie 22/3-12


Erik Danielsen


Hans Jørgen Sunnanå


Tor Evert Lindeland


Jonny Solbakken



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

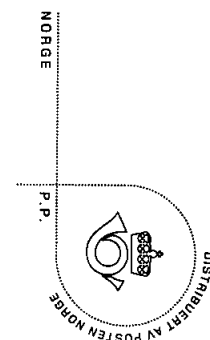
OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo

Postboks 107
1401 Ski
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

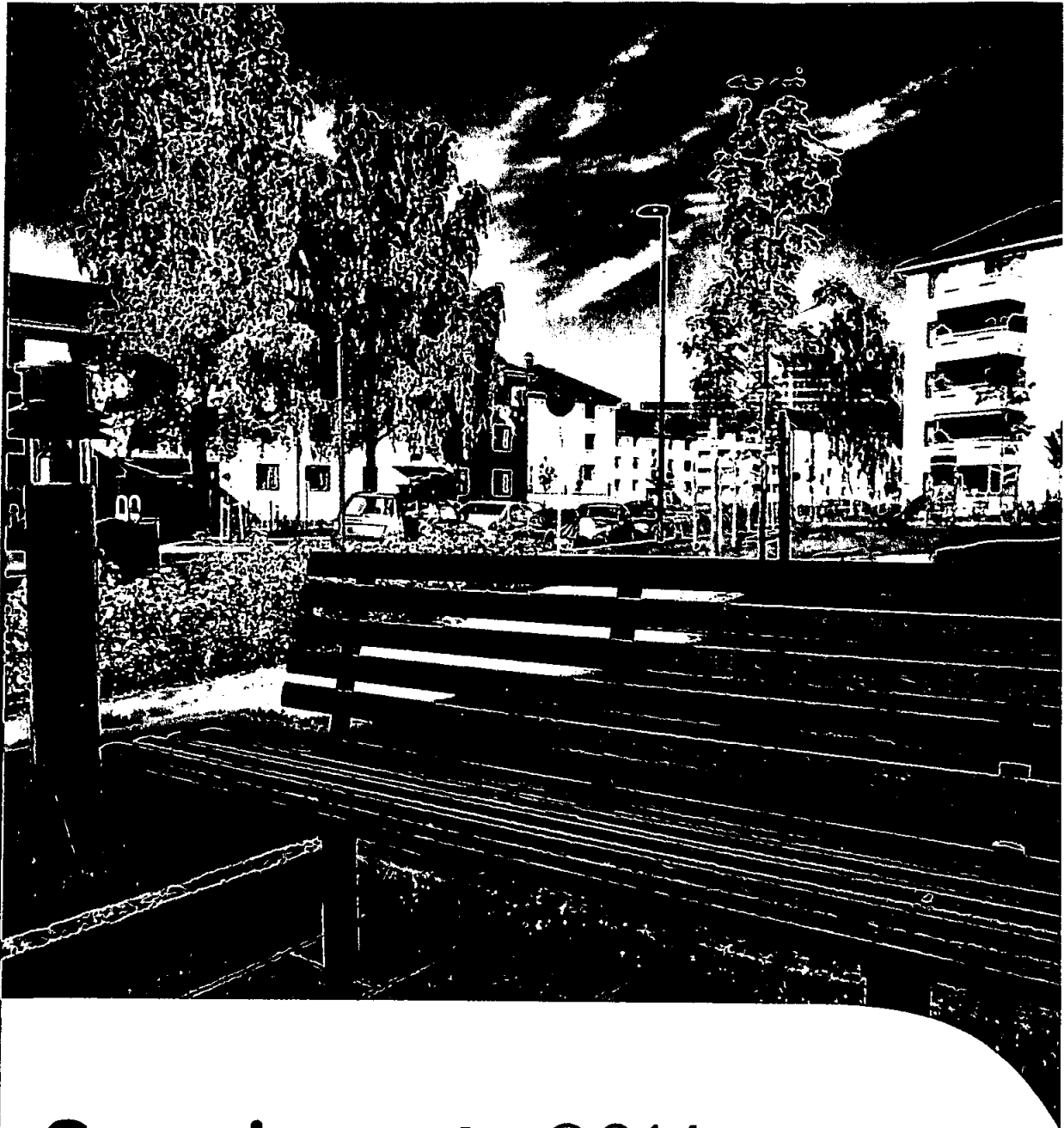




FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Sameiermøte 2014

—

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 7008

Fornebu Hageby Garasjesameie



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anwise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Fornebu Hageby Garasjesameie avholdes
tirsdag 29.04.2014 kl. 18:45 på Hundsund ungdomsskole, auditorium B,
Snarøyveien 81. *Fremmøte for registrering kl 18:30, slik at vi kommer i gang med
møtet kl 18:45.*

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en møtedeltaker til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ARSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring. Forslag fra styret.
 - B) HC parkering. Forslag fra Karine Odner.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.03.2014

Styret i Fornebu Hageby Garasjesameie

Gunnar Bjørnødegård/s/ Hans Christian Berg/s/

John Kolsvik/s/ Gudmund Moland/s/ Magnus Rosenberg/s/

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.



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Gunnar Bjørnødegård	Bernt Balchens Vei 32
Styremedlem	Hans Christian Berg	Bernt Balchens Vei 32
Styremedlem	John Kolsvik	Bernt Balchens Vei 46
Styremedlem	Gudmund Moland	Bernt Balchens Vei 18
Styremedlem	Magnus Rosenberg	Bernt Balchens Vei 44

Valgkomité

Viggo Gjerde	Bernt Balchens Vei 46
Berit Helene Handeland	Bernt Balchens Vei 32
Jostein Hedenstad	Jenshaugveien 10

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 5 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om garasjesameiet

Garasjesameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996913945, ligger i Bærum og har følgende gårds- og bruksnummer: 341 – 4.

Eiendommen er en anleggseiendom organisert som et tingsrettslig sameie.

Garasjesameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Garasjesameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Garasjesameiets revisor er E&Y.

Styrets arbeid

2013 er det første hele driftsåret etter at alle sameierne flyttet inn i løpet av 2012. Garasjestyrets egen mailadresse garasjestyret@pilotenfornebu.no har blitt benyttet en del i 2013. Styret oppfordrer sameierne om å benytte denne kanalen for utveksling av informasjon angående garasjen og gjesteparkeringen. Styret bestreber seg på å svare i løpet av kortest mulig tid. Ellers dekker hjemmesiden pilotenfornebu.no alle tre sameiene for felles informasjon.



Aktiviteter

Styret har avholdt 7 styremøter. I tillegg har det vært aktiviteter mot leverandører angående vannlekkasjer, lysproblemer, varmevariasjoner, videoovervåking mm. Garasjeporten har krevd hyppig vedlikehold. Reservedeler er innkjøpt til lager for å redusere kostnader og forbygge lengre driftsstans.

Det er montert flere ladepunkter med egen måler for elbil. Disse er bekostet av den enkelte sameier og forbruket av strøm betales årlig til Garasjesameiet etter faktura.. Det er etablert HC- og MCplasser og kjøpt inn fellesutstyr til bruk ved dugnader og fellessammenkomster.

Garasjeanlegget har blitt feiet og rengjort.

Som vedtatt på sameiermøtet er det satt opp høyde- og fartsbegrensningsskilt inne i garasjeanlegget og ved porten.

Økonomi

Fellesutgifter som berører Fornebu Hageby1 og Piloten blir betalt av Garasesameiet og fordelt etter vedtatt brøk. Det er gjort investeringer i verktøy og utstyr til felles bruk.

Økonomistyringen er god og under kontroll i samarbeid med vår forretningsfører.

Kontroller/befaringer

Det har blitt foretatt sporadiske kontroller av gjestepareringsplassene og noen utenforstående har blitt bortvist. En del sameiere med to biler fortsetter å parkere vekselvis ute og inne i strid med regelverket. Garasjeanlegget kontrolleres via videoanlegg og sameierne selv.

Oppfølginger

Sammen med representanter for de andre sameierne har man påbegynt en gjennomgang av eksisterende kontrakter for å se hva som er dekket, hva som er dobbelt og hva som mangler. Dette arbeidet vil fortsette.

Styret har ellers deltatt i flere av fellesaktivitetene som er beskrevet for de andre sameierne.

Vår forretningsføreravtale med OBOS videreføres.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2013 var til sammen kr 919 639,-, og har en liten differanse på kr 1 121,- i forhold til budsjett.

Andre inntekter på kr 415,- består av opprydding reskonto.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 1 000 352,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 269 000, mens regnskapet viser kr 311 700,-. Hovedårsaken til avviket er at det ikke var budsjettert nok til servicekontrakter som sameiet har.

Resultat

Årets underskudd på kr 74 055,- foreslås dekket av tidligere opptjent egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 498 418,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 3 833,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd
Sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000



Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 25.03.2014

Styret i Fornebu Hageby Garasjesameie

Gunnar Bjørnødegård/s/ Hans Christian Berg/s/

John Kolsvik/s/ Gudmund Moland/s/ Magnus Rosenberg/s/



Building a better
working world

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Fornebu Hageby Garasjesameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2013 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, 2. april 2014
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor