



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 313 864
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: HAGEBYEN 1 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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.01.2016

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, 17.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	486 225	78 082
Sum inntekter		486 225	78 082
Kostnader			
Lønnskostnad	,	34 230	
Annen driftskostnad	„„„„	369 412	82 206
Sum kostnader		403 642	82 206
Driftsresultat		82 583	-4 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 074	21
Sum finansinntekter		1 074	21
Annen finanskostnad		1 651	
Sum finanskostnader		1 651	0
Netto finans		-577	21
Ordinært resultat før skattekostnad		82 006	-4 103
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 006	-4 103
Årsresultat		82 006	-4 103
Totalresultat		82 006	-4 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 006	-4 103
Sum overføringer og disponeringer		82 006	-4 103



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		1 659	
Andre fordringer	,	22 796	
Sum fordringer		24 455	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	276 756	82 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 756	82 579
Sum omløpsmidler		301 211	82 579
SUM EIENDELER		301 211	82 579

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		77 903	
Udekket tap			4 103
Sum opptjent egenkapital		77 903	-4 103
Sum egenkapital		77 903	-4 103
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		23 620	22 682
Annen kortsiktig gjeld		199 688	64 000
Sum kortsiktig gjeld		223 308	86 682
Sum gjeld		223 308	86 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 211	82 579

Til seksjonseierne i Hagebyen 1 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 Hagebyen 1 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.



Hagebyen 1 Garasjesameie



SIDE 2

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Hagebyen 1 Garasjesameie avholdes
mandag 14. mars 2016 rett etter Eierseksjonssameiet Hagebyen 1s sameiermøte
Telenor Arena, VIP inngangen.

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer i garasjesameiet (side 14)
- B) Bytte til kodelåser (side 15)
- C) Epoxy gulv (side 15)
- D) Bytte kassettporier til en lettere modell (side 16)
- E) Dekk / sykkeloppheng i garasje (side 16)
- F) Flere sykkelplasser i garasje (side 16)
- G) Sikring av dører (side 17)
- H) Holde garasjedør lukket (side 17)
- I) Avtale med parkeringselskap (side 17)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiet skal ha et styre. Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre. Styret skal i så fall bestå av minst 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

Oslo, 17.02.2016

Styret i Hagebyen 1 Garasjesameie

Christian Hiorth /s/

Fredrik Bjørnødegård /s/

Jan Tank-Nielsen /s/

Astrid Weinholdt /s/

Hagebyen 1 Garasjesameie



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Hiorth	Regattaveien 69	2014 – 2016
Styremedlem	Fredrik Bjørnødegård	Regattaveien 17	2015 – 2017
Styremedlem	Jan Tank-Nielsen	Kilenveien 11	2015 – 2017
Styremedlem	Astrid Weinholdt	Breivikveien 1	2014 – 2016
Varamedlem	Gro Elisabeth Evensen Holmefjord	Regattaveien 57	2015 – 2016
Varamedlem	Jostein Kolbu	Regattaveien 45	2015 – 2016

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hagebyen 1 Garasjesameie

Hagebyen 1 Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914313864, og ligger i Bærum kommune.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 41 bnr. 867, snr. 225 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdel bestående av biloppstillingsplasser (parkering) i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1. Seksjonen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiet. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

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.

Hagebyen 1 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.



SIDE 4

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter og gjennomført 2 HMS befaringer i garasjen. Forbyggende brannsikring er viktig samt oppfølging av tekniske installasjoner.

Garasjen er en seksjon hvor de enkelte rettighetshavere disponere plass for parkering av bil og intet annet.

Enkelte brukere misligholder denne rett ved å oppbevare søppel, poser med hundeeskrementer, ski, barneseter, gamle bilbatterier, rensemidler og ymse bilpleieartikler på plassen. Andre har satt opp skap for oppbevaring av slikt og noen bruker skilleveggene av netting som lagerplass for dekk. Dette kan dessverre ikke tillates om vi skal unngå at garasjen ser ut som et rede for hamstere / hamstring.

Vi anmoder alle om å respektere dette.

Garasjen er skitten. Dette skyldes utbyggers manglende overflatebehandling og begrenset renhold. Skal vi bedre renholdet må vi investere i en overflatebehandling med maling / epoxy. Et malt gulv letter renholdet, men rengjøringsmaskinen må kunne komme frem over alt. Det betyr at når det ikke parkeres på parkeringsplassen skal gulvet være fritt for gjenstander. De eiere som ikke fjerner sine eiendeler innen oppgitte frist får disse fjernet av vaktmester for egen regning. Det gis ikke noe nytt varsel om dette.

Sameiet ved styret og vaktmester kan ikke fortsette å bruke tid på å rydde etter andre som ikke overholder regler, eller sagt på en annen måte å være barnepiker.

Fra 1. juni har vaktmester fullmakt til å fjerne alt som står i garasjen av løvsøre. Dette vil også skje med fremtidige gjenstander som dukker opp i garasjen og i andre fellesområder som korridorer og trapper.

Det er dessverre ikke mulig med 224 brukere å håndtere privat lagring i anlegget. Derfor strenge regler.

I et forsøk på å løse den enkeltes behov for dekkoppbevaring har vi innhentet tilbud på dekk/sykelstativ. Det er plass til 4 dekk og en sykkel. Stativet krever noe plass så det er ikke alle plasser som kan montere dette. Viser til innhentet tilbud og forslag til årsmøtet. Alternativ lagring av dekk tilbys hos dekkforhandlere for ca. kr 500,- til 1 000,- pr. år.

De Lage Landen Finans Norge NUF

Leasingavtale for kameraanlegg for garasjeanlegget.

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget ble formelt overdratt fra utbygger på ekstraordinært årsmøte 29. april 2014. Styret for Hagebyen 1 ble valgt som styre for garasjesameiet.

Det har vært registrert flere tyveri og innbrudd i garasjeanlegget i 2015. I ekstraordinært garasjesameiermøte den 10. november 2014 ble det besluttet å innføre kameraovervåkingsanlegg for å forebygge ytterligere tyveri og innbrudd. Anlegget ble installert i 2015. DLL Finans Norge og Nokas drifter og vedlikeholder kameraanlegget for garasjeanlegget.

Hagebyen 1 Garasjesameie



Styret har fått ettermontert "timer" på ytre garasjedør. Fjærene som løfter og senker garasjedørene har varighet på ca 100.000 løft. Det er stor kostnad med å skifte fjærene, og som et kostnadsbesparende tiltak, bidrar timeren til å begrense serviceintervaller. Garasjeporten står i åpen posisjon i hverdager mellom kl. 07.00 og 09.00 og 15.00 til 17.00

Styret oppfordrer alle til å holde orden på egen plass og ikke oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjeanlegget.

Renhold

Vasking og børsting i garasjeanlegget vil bli foretatt 2 ganger årlig, vår og høst.

Overdragelser og utleie

Overdragelser og utleie skal meldes Obos Forretningsdrift AS samt at styret skal orienteres

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2015 var kr 484 225,- og med andre inntekter på kr 1 500,- ble sum driftsinntekter kr 486 225,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 403.642.

Resultat

Driftsresultatet ble kr 82 583,- og med fradrag av finanskostnader på kr 577,- ble årets resultat kr 82 006,-

Kommentar til sameiets arbeidskapital / likviditet pr. 31.12.2015

Årets resultat på kr 82 006 foreslås overført fri egenkapital.

Egenkapitalen var den 1.1.2015 negativ med kr 4.103,- Etter årets disponering er egenkapitalen positiv med kr 77 903,- den 31.12. 2015.

Lån

Garasjesameiet skylder Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 kr 150.939,-, som forfaller i 2017. Lånet løper til 2018 men kan innfris etter avtale.

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

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 77.903.

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

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



SIDE 6

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Styret foreslår at innkrevde felleskostnader forblir uforandret i 2016 om ingen forslag vedtas.

Hvis deler av styrets og innkomne forslag blir vedtatt blir driftskostnader endret. Enkelte forslag reduserer kostnader og andre øker disse. Summen av eventuelle tiltak vil på lang sikt være gunstige for driften av garasjen og kvaliteten på anlegget.

Økonomiske konsekvenser om alle forslag vedtas

Eventuell reduksjon av kostnader:

Styrehonorar bortfaller	kr 30 000,-
Revisjonshonorar bortfaller	kr 15 301,-
Sum	<u>kr 45 301,-</u>

Eventuell økning av kostnader:

Male eller legge epoxy på hele gulvet i garasjentotalinvestering ca. 2,5 mill nedbetalt over 6 år.	Pr. år ca. kr 500 000,-
Bytte kassettporter	kr 35 000,-
Sum	ca. <u>kr 535 000,-</u>

Oslo, 17.02.2016
Styret i Hagebyen 1 Garasjesameie

Christian Hiorth /s/

Fredrik Bjørnødegård /s/

Jan Tank-Nielsen /s/

Astrid Weinholdt /s/

Hagebyen 1 Garasjesameie



Tlf: + 47 11 91 01 00
Faks: + 47 11 91 01 01
www.bdo.no

Munkefjellsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Hagebyen 1 Garasjesameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen 1 Garasjesameie, som viser et overskudd på kr 82 006. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 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.

BDO AS er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene. BDO AS er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene. BDO AS er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene. BDO AS er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene.

Hagebyen 1 Garasjesameie



SIDE 8



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hagebyen 1 Garasjesameie pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. februar 2016
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	484 725	0	485 000	0
Andre inntekter	3	1 500	78 082	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		486 225	78 082	485 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-4 230	0
Styrehonorar	5	-30 000	0	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-15 301	-2 495	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-87 838	0	-87 000	0
Konsulenthonorar	7	-6 998	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-223 569	-35 847	-200 000	0
Forsikringer		-21 122	0	-21 122	0
Energi/fyring		36 566	-40 000	-40 000	0
Andre driftskostnader	9	-51 150	-3 864	-120 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-403 642	-82 206	-520 852	0
DRIFTSRESULTAT		82 583	-4 124	-35 852	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 074	21	0	0
Finanskostnader	11	-1 651	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-577	21	0	0
ÅRSRESULTAT		82 006	-4 103	-35 852	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		77 903			
Udekket tap			-4 103		
Reduksjon udekket tap		4 103			



SIDE 10

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 065	0
Kundefordringer		1 659	0
Kortsiktige fordringer	12	20 731	0
Driftskonto OBOS-banken		70 901	42 574
Sparekonto OBOS-banken		205 855	40 005
SUM OMLØPSMIDLER		301 211	82 579
SUM EIENDELER		301 211	82 579
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		77 903	0
Udekket tap		0	-4 103
SUM EGENKAPITAL		77 903	-4 103
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 749	24 000
Leverandørgjeld		23 620	22 682
Annen kortsiktig gjeld	13	150 939	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 308	86 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		301 211	82 579
Pantstillelse			
Garantiansvar			

Oslo, 17.02.2016

STYRET I HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

Christian Hiorth /s/

Fredrik Bjørnødegård /s/

Jan Tank-Nielsen /s/

Astrid Weinholdt /s/

Hagebyen 1 Garasjesameie

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto 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	484 725
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	484 725

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpner garasje	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Hagebyen 1 Garasjesameie



SIDE 12

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 30 000

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 301

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 998
SUM KONSULENTHONORAR	-6 998

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-34 839
Drift/vedlikehold fellesanlegg (Kameraovervåking)	-94 506
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Porter)	-94 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-223 569

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-32 500
Trykksaker	-3 238
Porto	-12 729
Bankgebyr	-2 683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 150

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	855
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
SUM FINANSINNTEKTER	1 074

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter annen gjeld	Lån fra s.7329 ES Hagebyen 1	-939
Renter på leverandørgjeld/ovretreksrente OBOS-banken		-712
SUM FINANSKOSTNADER		-1 651

Hagebyen 1 Garasjesameie



NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	20 731
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 731
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Lån fra s.7329 ES Hagebyen 1	-150 939
------------------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-150 939
-----------------------------------	-----------------



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendringer i Garasjesameiet – fra styret

Endring av vedtekter for Hagebyen 1 Garasjesameie - Sist endret 21.04.2015

Under vises ny tekst i kursiv for Garasjesameiet i Hagebyen 1:

§ 10 – Styret

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 225 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har i den forbindelse de samme rettigheter og plikter som sameiets styre har i henhold til disse vedtekter så langt det passer.

Dersom sameiermøtet velger et eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 14 - Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,*
- b) kostnader til vedlikehold av sameiets eiendom*
- c) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,*
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg*
- e) renhold av fellesarealer*
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.*

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene fastsatt av styret. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (snr. 225) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (snr. 225). Hagebyen 1 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

Kommentar – Samdrift av garasjesameiet og eierseksjonssameiet gir sameiet forenklinger og kostnadsbesparelser i forvaltningen ved at regnskap og revisjon utføres en gang i hovedregnskapet for sameiet.



B) Bytte til kodelåser - Forslag fra Jan Erik Foss

Det er ønskelig at alle låser på alle dører i garasjene blir byttet til kodelåser. Vi kan slippe nøkler eller brikker for å komme til garasjen og i tilfelle brann må det være bedre med kodelåser enn nøkler. I dag må vi bruke nøkler både ut og inn.

Forslag til vedtak:

Er det ønskelig at styret snakker med f.eks. Verisure og lignende selskap for å innhente pris på å bytte alle låser til kodelåser?

Kommentar – Styret innhenter tilbud på løsninger som kan lette adkomsten med kodelåser. Dette må være et supplement til nåværende sylindrelås.

C) Epoxy gulv - Forslag fra Jan Erik Foss

Det er svært møkkete og støvete i garasjen. Sykler og biler er støvet ned i løpet av et par dager. Kan styret innhente pris for å f.eks epoxy- behandle gulvet eller finne andre løsninger for å løse dette problemet? Eksempler på forslag kan sees i garasjeanlegget ved Kiwi Fornebuporten eller i garasjen under Scandic Hotell.

Forslag til vedtak:

Er det ønskelig at styret skal innhente pris på å behandle gulvene i garasjen?

Alternativt - Forslag fra styret:

Det iverksettes legging av Epoxy på hele gulvet i garasjen med en total kostnad på inntil kr 2,5 millioner. Kostnadene forutsettes finansiert med et lån på samme beløp nedbetalt over 6 år med f.eks. 4 % rente. Renter på kr 100 000,- og avdrag på kr 416 667,- gir en total kostnad på kr. 516 667,- det første året.

Kommentar – Styret har innhentet tilbud på behandling med Epoxy. Dette koster ca. 2,5 millioner. En kostnad som eventuelt bør finansieres med lån med minimum 6 års avdragstid. Rentekostnader og avdrag vil øke felleskostnadene.

Styret avventer flere tilbud med forskjellige løsninger. Sameiet har også pågående reklamasjonssak mot Veidekke pga manglende vanddrenering og fuktig garasje. Vanninnsig mellom dekke og søyler er uheldig siden dette kan påføre armeringen korrosjonsskader over tid.

D) Bytte kassettporter til en lettere modell – fra styret

Styret mener at sekundærportene innenfor hovedporten til garasjen kan erstattes med en lettere og rimeligere modell. Porter av duk / netting / gitter veier mindre enn dagens kassettporter. Et lettere portblad gir maskin og fjærer lengre brukstid / levetid. Bytte av port vil først bli utført når de gamle ødelegges f.eks. ved påkjørsel eller at det oppstår brudd på fjærer.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å skifte gamle kassettporter til en ny lettere modell med f.eks. duk / netting / gitter når de gamle kassettportene i aluminium ødelegges ved f.eks. påkjørsel eller det oppstår fjærbrudd. Styret har årsmøtets fullmakt til å vurdere kostnaden i forhold til utbetalt erstatning fra skadevolders forsikring. En ekstrakostnad skal ikke overstige kr 35 000,-

Kommentar – Forslaget vil gi en utgift til inntekts ervervelse hvis vi unngår unødvendig slitasje på portene pga. tyngden og antall åpninger av portbladet

E) Dekk / sykkeloppheng i garasje – fra styret

Styret foreslår at de garasjeplasser som har nok plass på veggen monterer dekkstativ. Dette for å få orden i garasjen og lette lagring for den enkelte. Annet løsningsalternativ tillates ikke i garasjen. Dette av hensyn til HMS og regler / vedtekter for garasjen og rengjøring.

Tilbudt pris er kr. 3 656,- inklusive MVA ferdig montert ved bestilling av minst 25 stk. Beløpet blir fakturert den enkelte eier av garasjeplass.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å bestille dekkstativ til de som ønsker dette.

Kommentar – Tiltaket gir den enkelte en mulighet til å oppbevare inntil fire dekk. Stativet er forsikringsgodkjent. Stativet kan ved ekstrabestilling utvides til sykkellagring.

F) Flere sykkelplasser i garasjeanlegget - Forslag fra Christoffer Schreiner

Flere sykkelplasser i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:

Skal styret undersøke mulighet til flere sykkelplasser i garasjen?

Kommentar – Sameiet har ingen ledige områder til dette formål. Den eneste muligheten for et slikt formål er å omdisponere noen gjesteparkeringsplasser til sykkelparkering mot betaling siden dette er plasser som tilhører fellesskapet. Hvis man monterer tilbudt dekkstativ, blir det i tillegg til dekk plass til 1 sykkel. Ref. forslag fra styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

G) Sikring av dører - Forslag fra Kristin Angel

Etter ny runde med innbrudd i boder i garasjeanlegget, må det iverksettes tiltak for hindre at uvedkommende tar seg inn i parkeringsanlegget. Hovedporten til garasjeanlegget er ulåst døgnet rundt. Med tanke på at det både er boder og sykkeloppbevaring i gjesteparkeringsanlegget, bør hovedporten være låst til enhver tid. I tillegg er dørene som leder til gjesteparkeringen (nedgangen mellom rekkehus og dør ved hovedgarasjeport) ulåst. Ved nedgangen mellom rekkehus er det gjennomgang med boder som er utenfor kameraovervåkning. Politiet anbefalte å få disse dørene sikret med lås.

Hagebyen 2 har fått til en løsning der hovedporten åpnes med samme fjernkontroll som til de indre garasjeportene. For besøkende åpnes porten ved at de taster inn kode på et kodepanel i nedkjørselen. Koden er lik for alle, og har blitt distribuert til beboerne via mail og brev.

Forslag til vedtak:

Styret finner en løsning der hovedporten til garasjeanlegget og dører som leder til gjesteparkeringen er låst til enhver tid.

Kommentar – Styret vurderer forskjellig tiltak. Hovedproblemet er brukernes kontroll av etterfølgende biler eller personer. Det er bortkastet å innføre gode låssystemer hvis sameiets brukere ikke opptrer som vakter og avviser uvedkommende.

H) Holde garasjedør lukket - Forslag fra Oddbjørn Hansen

Ordningen med at Garasjedøren står åpen morgen og ettermiddag, avvikles, da dette innbyr til adkomst og tyverier samt påfører oss økte kostander til oppvarming.

Forslag til vedtak:

Garasjedør holdes lukket hele døgnet.

Kommentar – Styret sjekker automatikk.

I) Avtale med parkeringsselskap - Forslag fra Oddbjørn Hansen

Sameiet inngår avtale med et parkeringsselskap om håndhevelse av våre parkeringsregler.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker mulighet til å inngå avtale med parkeringsselskap for håndhevelse av parkeringsregler.

Kommentar – Avtale kan inngås forutsatt at samme parkeringsselskap kan skrive bøter og rekvirere borttauing ved eventuelle overtredelser. Parkeringsregler med veiledning må merkes godt med synlige skilt.



Garasjesameiet - Økonomiske konsekvenser etter eventuelle vedtatte forslag innkommet fra sameiere:

A) Forslag fra Jan Erik Foss – oppgradering til kodelåser	0
B) Forslag fra Jan Erik Foss – Møkkete garasje	0
C) Forslag etter at anbud er innhentet av styret	kr 516 667,-
D) Bytte kassettporter i garasjen	kr 35 000,-
E) Dekk / sykkeloppheng i garasje	0
F) Forslag fra Christoffer Schreiner – Flere sykkelplasser	0
G) Forslag fra Kristin Angel – Innbrudd boder	0
H) Forslag fra Oddbjørn Hansen – Garasjedør	0
I) Forslag fra Oddbjørn Hansen – Håndhevelse av parkering	0
Sum	<u>kr 551 667,-</u>

Om alle forslag i garasjesameiet og eierseksjonssameiet vedtas blir summen Kr 1 266 667,-. Vi har nok likviditet i budsjettet til å dekke ca. kr 300 000,-.

Enkelte tiltak kan bli utført over 2 år avhengig av planlagt fremdrift.

Styret ber alle om å vurdere hva de eventuelt vil støtte i god tid før sameiermøtet den 14.3.2016.

Vedtak over ca. kr 1 000 000,- vil gi en økning i felleskostnader / husleie fra 1.7 på ca. 16 % tilsvarende ca. kr 960 000,-

Vedtak til styrets forslag gir en økning i felleskostnader / husleie på ca. kr 360 000,- tilsvarende 6 % økning fra 1.7.2016.



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styret

Styret kan kontaktes på hagebyen1@gmail.com. Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 s hjemmeside hagebyen1.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Garasjesameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift as som kan kontaktes på telefon 02 333.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Alle gjester som parkerer på gjesteparkeringen skal umiddelbart sende en SMS til 2080 med kodeordet hagebyen1 etterfulgt av Kjøretøyets kjennemerke samt Bygg-Leilighetsnummer som skal besøkes.

Eksempel: hagebyen1 (mellomrom) BT12345 (mellomrom) F2-110

Send meldingen til 2080

Tjenesten koster kr. 10,- per sendte SMS og er gyldig i 24 timer. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uavhengig om SMS blir sendt.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**VEDTEKTER
FOR
HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE**

Sist endret i sameiermøte 21.04.2015

§ 1

Navn

Sameiets navn er Hagebyen 1 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 41 bnr. 867, snr. 225 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdel bestående av biloppstillingsplasser (parkering) i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1. Seksjon 225 utgjør en del av et større kjelleranlegg, der eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har interesser i form av fellesareal og boder etc. Seksjon 225 har tinglyst rett til adkomst gjennom eierseksjonssameiets fellesareal.

Seksjonen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiet. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

Sameiet består av 231 biloppstillingsplasser (garasjeplasser) og kjøreareal og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk fastsatt slik at telleren er én pr. garasje plass (1/231) og nevneren er det samlede antall garasjeplasser i seksjonen.

Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Sameierne har som formål å eie og forvalte seksjon 225 til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte seksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksretten til p-plass forutsetter at det for plassen av dens første kjøper er betalt et vederlag til utbygger av Hagebyen.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet, som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiernes eiendom må brukes under hensyntagen til eierseksjonssameiet Hagebyen1 rettigheter til tiliggende areal. Alle sameiere i snr 225 må innrette seg etter



bestemmelser fastsatt i eierseksjonssameiets vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

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

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel av eiendommen iht. sameiebrøken, jf § 2. Utbygger av Hagebyen-prosjektet, Veifor AS eller den dette selskap måtte utpeke, eier de p-plasser som ikke er solgt.

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6

Bruksrett

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer – jf bruksplanen i Vedlegg 1.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

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

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i eiendommen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1, eller Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 dersom dette har parkeringsmessig underdekning og for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen.



Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Hagebyen 1, eller Hagebyen 2 hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2.3 gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2.

2. Utleie av p-plass

2.1 Vilkår for utleie

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 eller Hagebyen 2.

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 eller Hagebyen 2 etter følgende retningslinjer;
Ønske om utleie/utlån skal på forhånd skriftlig varsles til styret.

Styret i Sameiet skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret med ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass.

Beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie av p-plass har beboere i Hagebyen 1 eller 2 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår.. Styret/ forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Hagebyen 1 eller 2 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

2.2 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.

2.3 Parkeringsplasser tilhørende utbygger Vei/For AS

P-plasser tilhørende utbygger kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i eierseksjonssameiet etter følgende retningslinjer:

- Styret skal varsle utbygger Vei/For AS når det er beboere på venteliste som ønske å benytte seg av sin fortrinnsrett.
- Utbygger Vei/For AS kan, når slikt varsel er mottatt ikke leie ut eller fornye løpende leieavtaler før tilbud om benyttelse av fortrinnsrett er gitt og avklart eller utløpet.
- Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelsen av slikt tilbud.
- Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.

Denne bestemmelse faller bort uten behandling i sameiermøte når samtlige parkeringsplasser som tilhører utbygger Vei/For AS er solgt.



2.4. Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede(HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har dokumentert behov for HC-plass, kan styret, 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. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 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.

2.5. Strøm

Eier av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Styret kan utarbeide retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

2.6. Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år inne utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle alle sameiere om dato for møte og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en 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 sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. For ekstraordinært sameiermøte er minimumsfristen om nødvendig 3 dager.

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.

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

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



- a. Styrets årsberetning
- b. Regnskap for foregående år
- c. Eventuelt valg av styre
- d. Valg av revisor hvis denne står på valg

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 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:

- 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 § 5 og 6, samt denne bestemmelse
- 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. Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

Styret skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 225 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Sameiet tegnes av styreleder og et styremedlem som forplikter det med sin underskrift i fellesskap.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.



§ 12

Ordensregler

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

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpner til garasjelegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjelegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende seksjonen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- eiendomsforsikring, jf § 19,
- kostnader til vedlikehold av sameiets eiendom
- andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold av fellesarealer
- kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene fastsatt av styret. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 16

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Kameraovervåking er innført i garasjelegget for å forebygge skadeverk og tyveri. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser.
(UTARBEIDES AV SELGER)