



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 418 145  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: LØRENSKOG SENTRUM VEST  
GARASJESAMEIE 2  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helene Storvestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2015

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	527 233	587 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>527 233</b>	<b>587 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	39 935	34 230
Annen driftskostnad	„„„„„	413 759	550 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>453 694</b>	<b>585 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 539</b>	<b>2 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 669	9 575
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 669</b>	<b>9 575</b>
Annen finanskostnad		180	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 489</b>	<b>9 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>82 028</b>	<b>11 661</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>82 028</b>	<b>11 661</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 028</b>	<b>11 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 028</b>	<b>11 661</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 028	11 661
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 028</b>	<b>11 661</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		594	249
Andre fordringer	„	98 808	2 852
Sum fordringer		99 403	3 101
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	363 142	361 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 142	361 219
Sum omløpsmidler		462 545	364 320
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>462 545</b>	<b>364 320</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		387 820	305 793
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>387 820</b>	<b>305 793</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>387 820</b>	<b>305 793</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 654	20 622
Annen kortsiktig gjeld		41 071	37 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 725</b>	<b>58 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 725</b>	<b>58 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>462 545</b>	<b>364 320</b>



## **Til seksjonseierne i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2 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 Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2  
avholdes onsdag 18. mars 2015 kl. 1800 i Triaden, Thon Hotell.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2014

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtekter (se endringer som er satt inn i forslaget med uthevet kursiv skrift)

Innkommet forslag er tatt inn som vedlegg lenger bak i heftet.

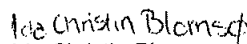
### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

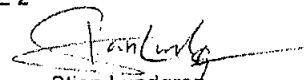
- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo 16.02.2015

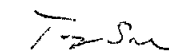
Styret i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2

  
Kai Hopperstad

  
Ida Christin Blomsø

  
Stian Lundgren

  
Grethe Sande

  
Tommy Sanne



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kai Hopperstad	Brunskrubbeveien 52
Styremedlem	Ida Christin Blomsø	Tulipanveien 30
Styremedlem	Stian Lundgren	Søster Mathildes Gate 21
Styremedlem	Grethe Sande	Søster Mathildes Gate 25
Styremedlem	Tommy Sanne	Rimsoppfaret 9
Varamedlem	Terje Høien	Søster Mathildes Gate 15

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2

Sameiet består av 120 seksjoner/garasjeplasser. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet.

Garasjesameiet er tilknyttet:

- . Smartapart 2 BL
- . Vestparken 3 BL
- . Vestparken 6 SE
- . Dr Wendts Gate 10-12 SE

Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993418145, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer:

101 156

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.

Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret ble valgt for to år på ordinært sameiermøte 11. mars 2013.

Styret har ivaretatt den daglige driften av sameiet og har avholdt 6 styremøter pr. februar 2015, inklusiv regnskapsmøte hos forretningsfører. Det er behandlet 23 små og store saker.

## **Styrets sammensetning**

Styreleder og to styremedlemmer har flyttet fra Vestparken i perioden. Alle tre sa seg villig til å fortsette i styret ut perioden slik at man unngikk et ekstraordinært sameiermøte.

## **Garasjeporten**

Garasjeporten har vært et sårbart punkt hvor feil bruk av kjetting for manuell åpning av porten har medført unødvendige kostnader for sameiet. Styret har derfor bestemt at kjettingen låses opp og at nøkkel gjøres tilgjengelig i en nøkkel boks etter avtale med styret.

Styret har videre bestemt å montere en brikkeleser på utsiden av garasjeporten slik at man får en ekstra mulighet til å åpne porten fra begge sider.

Det er også montert ny kryptert løsning fra Hörmann for åpning av garasjeporten med håndsender. Dette er et ledd i å øke sikkerheten for adgang til garasjen. Det er allikevel viktig at den enkelte andelseier forholder seg til husordensreglene og venter til garasjeporten er lukket før man forsetter ferden. Dette gjelder både inn og utkjøring.

## **Ladning av El-biler og elektriske rullestoler**

Styret har mottatt flere henvendelser om ladning av EL-biler og elektriske rullestoler. Det er gitt tillatelse til montering av nødvendig utstyr for ladning av ovennevnte. Kostnadene for dette må dekkes av den enkelte andelseier og må inkludere strømmåler som gir styret mulighet til å fakturere strømforbruk for den enkelte.

## **Klargjøring av vedtektene i forhold til eierskap av garasjeplass med bod.**

Styret har erfart at vedtektene er noe uklare i forhold til salg av garasjeplass som har tilhørende bod. Det har vært tilfeller hvor disse har blitt solgt hver for seg, noe som er upraktisk for begge parter og ikke i henhold til det som har vært tiltenkt fra utbygger. Styret har på det grunnlag engasjert advokat som har gjennomgått vedtektene og utarbeidet forslag til endring, jfr. forslag fra styret om vedtektsendring.

## **Rengjøring av garasjen**

Garasjen rengjøres av vaktmester to ganger i året. Det blir sendt ut varsel om dette i god tid og det er viktig at alle gjør sine biloppstillingsplasser klar for rengjøring. Under rengjøringen i oktober var det mange som ikke hadde fulgt opp varselet, noe som gjør at vi ikke får rengjort hele garasjen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 527.233,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 453.694,-.  
Dette er kr 12.465,- høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 82.028,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 387.820,-.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %



**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

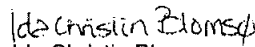
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.


For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 16.02.2015

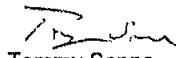
Styret i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2

  
Kai Hopperstad

  
Ida Christin Blomsø

  
Stian Ludgren

  
Grethe Sande

  
Tommy Sanne



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2, som viser et overskudd på kr 82 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Revisors beretning - 2014 - Lørenskog Sentrum Vest Garasjesa

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

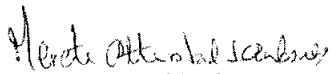
##### *Konklusjon om årsberetningen*

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 selskaps opplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2015  
BDO AS

  
Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**5837 - LØRENSKOG SENT. VEST GAR. SE 2****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	527 224	587 172	527 232	484 000
Andre inntekter	3	9	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>527 233</b>	<b>587 172</b>	<b>527 232</b>	<b>484 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 230	-4 230	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 038	-8 281	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-41 713	-40 300	-42 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-12 596	-14 336	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-70 914	-159 805	-80 000	-65 000
Forsikringer		-26 732	-9 071	-15 000	-29 500
Kostnader sameie		-24 000	0	0	-24 000
Energiforbruk		-65 117	-113 151	-100 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-164 651	-205 912	-151 000	-159 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-453 694</b>	<b>-585 086</b>	<b>-441 229</b>	<b>-463 135</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>73 539</b>	<b>2 086</b>	<b>86 002</b>	<b>20 865</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 669	9 575	0	5 000
Finanskostnader	11	-180	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 489</b>	<b>9 575</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>82 028</b>	<b>11 661</b>	<b>86 002</b>	<b>25 865</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		82 028			



## 5837 - LØRENSKOG SENT. VEST GAR. SE 2

## BALANSE

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdning portåpnere		82 443	0
Restanser på felleskostnader		1 931	2 852
Kundefordringer		595	249
Kortsiktige fordringer	12	14 435	0
Driftskonto i OBOS-banken		45 781	2 171
Sparekonto i OBOS-banken		317 361	359 048
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>462 545</b>	<b>364 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>462 545</b>	<b>364 320</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		387 820	305 793
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>387 820</b>	<b>305 793</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 819	37 905
Leverandørgjeld		33 654	20 622
Annen kortsiktig gjeld	13	252	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 725</b>	<b>58 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>462 545</b>	<b>364 320</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.02.2015,

STYRET FOR LØRENSKOG SENT. VEST GAR. SE 2

  
KAI HOPPERSTAD  
IDA CHRISTIN BLOMSØ  
STIAN LØNDGREN  
GRETHE SANDE  
TOMMY SANNE

**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.

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.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto 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	527 224
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>527 224</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	9
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 038.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-12 596
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 596</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 320
Drift/vedlikehold elektro	-29 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 134
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 826
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-70 914</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 095
Vaktmestertjenester	-96 853
Vakthold	-35 620
Kontor- og datarekvisita	-13 353
Trykksaker	-2 331
Andre kontorkostnader	-2 299
Porto	-8 859
Bank- og kortgebyr	-2 240
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-164 651</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 669</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-180
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-180</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikring for 1.halvår 2015 (blir kostnadsført i 2015)	14 435
-------------------------------------------------------------------------	--------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 435</b>
-----------------------------------	---------------

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

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-252
------------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-252</b>
-----------------------------------	-------------



Forslag fra styret om endring av Garasjesameiets vedtekter

VEDTEKTER  
FOR  
LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2

Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune  
Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune  
Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren.

Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. **De boder som har adgang over foranliggende garasjeplass hører varig sammen og kan ikke adskilles ved overføring av garasjeplass eller bod, jfr. § 5.**

I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.

Dette gir følgende eierstruktur:

Garasje 1			
55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen		55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623			
som hver utgjør 25/132	til sammen		50/132
1 andel tilhørende Hus 624	til sammen		25/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623	til sammen		1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624	til sammen		1/132
Totalt			132/132



Garasje 2		
34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen	34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen	25/59
Totalt		59/59

Garasje 3		
31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen	31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen	25/56
Totalt		56/56

Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo

### § 3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, 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 jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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 og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. 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

#### 1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass m.m.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i ett av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i ett av eierseksjonssameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap. **Garasjeplasser som har innenfor liggende boder med adkomst over garasjeplassen, jf. § 2, kan bare overføres sammen med boden og eierseksjon/borettslagsandel som boden er knyttet til. Boder kan bare overføres sammen med eierseksjon/borettslagsandel boden er knyttet til.**

## 2. Pantsettelse

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest.

## 3. Innløsning av og pålegg om salg eller tilbakeføring av andel med rett til parkeringsplass m.m.

Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel **på eget initiativ eller på vegne av en sameier** kreve innløsning **eller pålegge salg/tilbakeføring** av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. **Adgangen til innløsning, eller å gi salgspålegg/pålegg om tilbakeføring, omfatter også garasjeplass og/eller bod hvor dette er nødvendig for å tilbakeføre garasjeplass til seksjon/borettslagsandel som har bod med adkomst over garasjeplassen, eller for å oppfylle krav til at alle seksjoner/borettslagsandeler skal ha bod.**

Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass, **evt. med tilhørende bod (sameieandel)**, i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Lørenskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

## 4. Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

## 5. Generelt angående rettslige disposisjoner over sameieandeler

Enhver **overføring og annen** rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest **innenfor de rammer som følger av disse vedtekter.**



Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

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

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

#### 1.

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.

#### 2.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.

#### 3.

Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringseiendommene i Lørenskog Sentrum Vest.

## § 7

### Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

Årsmøtet 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 årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet 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 årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

### § 8

#### Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

### § 9

#### Årsmøtets vedtak

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet 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) 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

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

Årsmøtet 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 bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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 kan ansette forretningsfører.

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

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

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

## **§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. 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 til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:
  - a) eiendomsforsikring, jf § 17
  - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
  - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
  - d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
  - e) renhold av fellesarealer og p-plasser
  - f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
  - g) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom
2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.
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 boligselskap.
4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringsseiendommenes bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av boligselskapene / næringsseiendommene.

#### § 15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Plikten til å betale felleskostnader inntreffer i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

#### § 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.



**§ 17**  
**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.

**§ 18**  
**Sameieloven**

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

**§ 19**  
**Videoovervåkning**

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjelegget.

**§ 20**  
**Sameiets forpliktelser**

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivaretatt.

ooOoo



**VALGKOMITEEN UTGJØRES AV STYRET SOM INNSTILLER FØLGENDE  
PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Terje Høyen Søster Mathildes gate 15, 1476 Rasta

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Stian Lundgren Søster Mathildes gate 21, 1476 Rasta

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

1. Bjørn Nordgård Søster Mathildes gate 15, 1476 Rasta



## Orientering om sameiets drift

### Garasjeåpner

Portåpnere kan bestilles gjennom styret.

### Vaktmestertjeneste

Vaktmester Andersen AS ivaretar vaktmestertjenester i henhold til avtale med styret.

### Forsikring

Garasjesameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565838. Oppstår det skade i garasjeanlegget, skal skaden meldes til sameiets styre.

Oppstår det skade, skal sameier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

### 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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Garasjesameiet har avtale med Hafslund om levering av strøm.



## HUSORDENSREGLER

### Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (jfr. vedtektenes §12).

#### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige sameierne som oppholder seg i garasjen.

#### § 2. Biloppstillingsplasser

Kun de som disponerer en p-plass kan parkere kjøretøy inne i garasjeanlegget. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser. Det er etablert 3 p-plasser for midlertidig korttidsparkering etter avtale med styret.

Det er ikke tillatt å la gjester sette kjøretøyet sitt på en ubenyttet p-plass uten eiers samtykke. Dette gjelder også de midlertidige p-plassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Beboere som ikke har garasjeplass kan gis midlertidig adgang til garasjeanlegget for kortere perioder i forbindelse med midlertidige praktiske behov, eksempelvis ved flytting. Garasjeportåpner kan lånes av styret mot et depositum på kr. 200.-. Lånt portåpner skal leveres tilbake til styret umiddelbart etter at behovet opphører. Dersom låntaker ikke returnerer utlånt portåpner innen tre dager, etter at behov er opphørt, vil depositumet tilfalle sameiet, og lånetager fakturert mellomlegget for innkjøp av ny portåpner.

#### § 3. Uvedkommendes adkomst til garasjeanlegget

Alle plikter å stoppe for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjeanlegget ved inn- og utpassering gjennom garasjeportene. Garasjeporten skal holdes lukket/låst hele døgnet. Garasjeporten lukkes nå etter 5 sekunder.

#### § 4. Garasjeportåpner/nøkkelbrikke

Styret har bestemt at det skal deles ut en garasjeportåpner og to nøkkelbrikker til hver parkeringsplass. Det er ikke tillatt å disponere nøkkelbrikke/garasjeportåpner uten å eie garasjeplass. Garasjeportåpner må ikke oppbevares i kjøretøyet, men håndteres og oppbevares på forsvarlig vis. Tapt/frastjålet garasjeportåpner må umiddelbart meldes til styret: [lorenskogvestgarsje2@styrommet.net](mailto:lorenskogvestgarsje2@styrommet.net).

Ny åpner bestilles gjennom styret på forannevnte e-postadresse.

Styret anmoder beboerne om å benytte garasjeportene minst mulig til gangtrafikk. Dette for å minske slitasje på porten, og redusere muligheten for uvedkommende til å ta seg inn i garasjen.



## § 5. Orden i garasjeanlegget

Lagring av gjenstander, sykler, dekk m.m. skal skje i den enkeltes bod. P-plassen og fellesarealer skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller til hensetting av søppel. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning.

Det gis tillatelse til å oppbevare skiboks i egnet stativ i taket over biloppstillingsplassen. Montering av stativ/oppheng må gjøres på forsvarlig måte uten at sameiets eiendom påføres skade. Skade på sameiets eiendom i forbindelse med slik montering må erstattes av den enkelte.

Motorsykel/moped/sykler/bilhenger kan parkers/hensettes foran bilen på de oppmerkede p-plassene dersom dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. Bilen må ikke stikke så langt ut at det medfører ulempe for andre å parkere.

Sameiere er ansvarlig for å flytte bilen og frigjøre p-plassen til opplyst tid for garasjevask.

## § 6. Oppbevare farlig materiale

Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale herunder giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende i garasjeanlegget.

Rømningsveier og slukningsmateriell må under ingen omstendigheter blokkeres.

## § 7. Reparasjoner og bilvask

P-plassen og fellesarealer skal ikke benyttes til næringsvirksomhet. Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil, eller drive verksted eller verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Enklere vedlikehold som innvendig vask av bil, etterfylling av væske, skifting av dekk tillates, men må ikke være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oljesøl eller søl av annen farlig væske i garasjeanlegget må ikke forekomme.

## § 8. Kjøring/Tomgangskjøring

Vis hensyn og hold lav fart ved all kjøring i og ved garasjeanlegget. Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

## § 9. Forbruk av strøm

Ladning av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Ekstra leie vil i slike tilfeller bli belastet etter antatt forbruk.

## § 10. Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

## § 11. Feil og mangler

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig (evt. [lorenskogvestgarsje2@styrerommet.net](mailto:lorenskogvestgarsje2@styrerommet.net)).



**§ 12. Vedlikehold**

Det er forbudt å borre i, eller på annen måte endre på sameiets konstruksjoner/bygningsmasse uten spesiell tillatelse fra styret.

**§ 13. Brudd på ordensreglene**

Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

**§ 14. Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til garasjesameiet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

**§15. Opplysningsplikt**

Eier av p-plass er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og overholder husordensreglene.



## VEDTEKTER FOR LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2

Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune  
Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune  
Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune

### § 1

#### Navn

Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.

### § 2

#### Hva sameiet omfatter

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren

Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikhold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.

Dette gir følgende eierstruktur:

Garasje 1			
55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen		55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623 som hver utgjør 25/132	til sammen		50/132
1 andel tilhørende Hus 624	til sammen		25/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623	til sammen		1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624	til sammen		1/132
Totalt			132/132
Garasje 2			
34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen		34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen		25/59
Totalt			59/59
Garasje 3			
31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen		31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen		25/56
Totalt			56/56

Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo



## § 3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, 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 jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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 og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. 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

### 1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i et av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i et av eierseksjons-sameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap.

### 2. Pantsettelse

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest..

### 3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass

Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel kreve innløsning av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.



Eier av parkeringsplass (sameieandel) i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Lørenskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående inntil pris mv gjelder tilsvarende.

#### 4. Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

#### 5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler

Enhver rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

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

#### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

##### 1.

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.

##### 2.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.



3. Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringsseidommene i Lørenskog Sentrum Vest.

## § 7 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

Årsmøtet 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 årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet 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 årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

## § 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

## § 9 Årsmøtets vedtak

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse for årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

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

4/7



Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet 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) 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

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

Årsmøtet 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 bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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 kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet 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 oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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



## § 11

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anleggninger forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. 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 til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:
  - a) eiendomsforsikring, jf § 17,
  - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
  - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
  - d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
  - e) renhold av fellesarealer og p-plasser
  - f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
  - g) vedlikehold, herunder utskifling, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom
2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.
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 boligselskap.



4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringsseidomness bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besorges og bekostes av boligselskapene / næringsseidommene.

## § 15

### Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Plikten til å betale felleskostnader inntre i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

## § 16

### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

## § 17

### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap 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.

## § 19

### Videoovervåkning

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjeanlegget.

## § 20

### Sameiets forpliktelser

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivarettatt.

ooOoo