



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 313 864
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		78 082	
Sum inntekter		78 082	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		82 206	
Sum kostnader		82 206	0
Driftsresultat		-4 124	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21	
Sum finansinntekter		21	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 103	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 103	0
Årsresultat		-4 103	0
Totalresultat		-4 103	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 103	
Sum overføringer og disponeringer		-4 103	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		82 579	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 579	
Sum omløpsmidler		82 579	0
SUM EIENDELER		82 579	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 103	
Sum opptjent egenkapital		-4 103	
Sum egenkapital		-4 103	0
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		22 682	
Annen kortsiktig gjeld		64 000	
Sum kortsiktig gjeld		86 682	0
Sum gjeld		86 682	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 579	0



Til seksjonseierne i Hagebyen 1 Garasjesameie

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 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.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Hagebyen 1 Garasjesameie
avholdes tirsdag 21.04.2015 etter Eierseksjonssameiet Hagebyen 1s ordinære
årsmøte, Telenor Arena.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og 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 Axel Busch Christensen
- B) Forslag fra Henrik Skarstein
- C) Forslag fra Styret
- D) Forslag fra Georg Dyngeland

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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, 19.03.2015
Styret i Hagebyen 1 Garasjesameie

Christian Hiorth/s/ Georg Dyngeland/s/

Julie C Gedde-Dahl/s/ Astrid Weinholdt/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Hiorth	Regattaveien 69
Styremedlem	Georg Dyngeland	Regattaveien 1
Styremedlem	Julie C Gedde-Dahl	Regattaveien 47
Styremedlem	Astrid Weinholdt	Breivikveien 1

Varamedlem	Fredrik Bjørnødegård	Regattaveien 17
Varamedlem	Alexander B Kristiansen	Regattaveien 57

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

Generelle opplysninger om 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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter, årsmøte, ekstraordinært årsmøte, årsmøte garasje og ekstraordinært årsmøte garasje.

Styrets honorar for garasjesameiet utgjør kr 30 000,-.



Linus AS

Det er inngått avtale om SMS registreringstjenester ved benyttelse av gjesteparkeringsarealene. (garasjesameiet?)

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 2014. I ekstraordinært garasjesameiermøte den 10. november 2014 ble det besluttet å innføre kameraovervåkingsanlegg for å forebygge ytterligere tyveri og innbrudd.

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

For garasjesameiet er leiekostnaden økt med kr. 25,- per måned for å finansiere leasingavtale for kameraovervåkingsanlegget.

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 fremleie

Overdragelser og fremleie skal meldes Obos Eiendomsforvaltning AS.

Endring av vedtekt for garasjeanlegget § 16.

Kameraovervåking av garasjeanlegg.

Kameraovervåking er innført i garasjeanlegget for å forebygge skadeverk og tyveri. Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.



Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 78 082,-.

Dette er et beløp som er overført fra Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 etter en avregning av kostnader og inntekter som gjelder garasjesameiet i 2014.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 82 206,-.

Dette gjelder blant annet en avsetning til strøm for 2014 på kr 40 000,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 4 103,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 negativ arbeidskapital på kr – 4 103,-.

Dette skyldes at selskapet ikke er i ordinær drift før 01.01.15, og innkreving av felleskostnader starter opp fra denne dato.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

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 en økning av felleskostnadene med kr 25,- pr plass pr måned fra 01.01.2015. Fra kr 100,- til kr 125,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19.03.2015

Styret i Hagebyen 1 Garasjesameie

Christian Hiorth/s/ Georg Dyngeland/s/

Julie C Gedde-Dahl/s/ Astrid Weinholdt/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Hagebyen 1 Garasjesameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen 1 Garasjesameie, som viser et underskudd på kr 4 103. 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 regnskapskikk 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 regnskapsestimaterne 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.



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 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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, 26. mars 2015

BDO AS

Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP 10.05.13 - 31.12.14

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader		0	0	347 000
Andre inntekter	2	78 082	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		78 082	0	347 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-4 230
Styrehonorar		0	0	-30 000
Revisjonshonorar	3	-2 495	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		0	0	-87 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-35 847	0	-106 000
Forsikringer		0	0	-30 000
Energi/fyring		-40 000	0	-40 000
Andre driftskostnader	5	-3 864	0	-120 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-82 206	0	-435 730
DRIFTSRESULTAT		-4 124	0	-88 730
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6	21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21	0	0
ÅRSRESULTAT		-4 103	0	-88 730
Overføringer:				
Udekket tap		-4 103		



BALANSE

	Note	2014
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Driftskonto i OBOS-banken		42 574
Sparekonto i OBOS-banken		40 005
SUM OMLØPSMIDLER		82 579
<hr/>		
SUM EIENDELER		82 579
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap		-4 103
SUM EGENKAPITAL		-4 103
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 000
Leverandørgjeld		22 682
Annen kortsiktig gjeld	7	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 682
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 579
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

OSLO, 19.03.2015,
STYRET FOR HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

CHRISTIAN HIORTH/s/

GEORG DYNGELAND/s/

JULIE C GEDDE-DAHL/s/

ASTRID WEINHOLDT/s/

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

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

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.

ANTALL ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør Eierseksjonssameiet Hagebyen 1	78 082
SUM ANDRE INNTEKTER	78 082

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 495,-.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 847
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 847

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-3 838
Bankgebyr	-26
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 864

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
SUM FINANSINNTEKTER	21



NOTE: 7

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte strømkostnader	-40 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 000



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Axel Busch Christensen

Sak: Den nye parkeringsordningen er vel administrativ og gjør det meget tungvint for besøkende. Formålet regner jeg med at "fastbeboende" ikke benytter gjesteparkeringen. For å oppnå formålet samtidig som man forenkler ordningen fremmer jeg forslag at ordningen kun vil gjelde på natten (som vil forhindre at de benyttes som faste plasser).

Følgende forslag til vedtak:

Dagens sms ordning med parkering vil kunne gjelde fra 23.00-07.00, følgelig vil man ikke trenge å sende sms dersom man kun parkerer utenfor dette tidsrommet. Sameiet setter opp lite ekstra skilt ved dagens skilt hvor det står mellom 23.00-07.00.

B) Forslag fra Henrik Skarstein

Sikkerhet i garasjeanlegget og riktig bruk av gjesteplasser.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og gis fullmakt til å inngå avtale for å låse ytterporten.

C) Forslag fra Styret

Endring av tekst i hht vedtak fattet i ekstraord. Garasjesameiemøte 10.11.2014 i vedtektenes § 16, Kamera/video overvåking fellesarealer

Forslag til vedtak om at teksten endres til:

Kameraovervåking er innført i garasjeanlegget 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.

D) Forslag fra Georg Dyngeland

Hagebyen 1 Garasjesameie skal ha et vedlikeholdsfond som skal ha til formål å bygge opp en kapital for å dekke utgifter til vedlikehold på fellesarealene og bygningsmasse, og som sikkerhet dersom det i fremtiden oppstår ekstraordinære utgifter med vedlikehold og reparasjoner av slike arealer.

Innbetalinger til fondet skjer ved overføring fra overskudd i sameiet.

Innbetalinger til fondet kan skje sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra boligdelen kan fastsettes hvert år.

Midlene på fondet skal disponeres etter beslutning på årsmøtet. Et vedtak om disponering av midlene krever 2/3 flertall. Dersom det oppstår akutte situasjoner som krever raske beslutninger kan Sameiets styre fatte vedtak om bruk av midlene. I så fall skal styret umiddelbart sende ut skriftlig orientering om dette til alle seksjonseierne, og dessuten snarest mulig innkalle til ekstraordinært sameiermøte og forelegge saken til behandling for sameierne.

Opplysning Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på sameiermøte med minst 90 % flertall av sameiets samlede stemmer.



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret kan kontaktes på hagebyen1@gmail.com. Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 1s 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 695424.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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**

Fastsatt av utbygger Vei/For AS som hjemmelsinnehaver til Gnr.41, bnr.867, snr. 225, i Bærum kommune.

§ 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. garasjeplass (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 verkstedsliknende 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 tilliggende 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 enebruksrett.

§ 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 garasjeanlegget 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 garasjeanlegget (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:

- 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.

§ 15

Ansvar utad

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

§ 16

Kamera/videovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

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