



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 079 053
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Aardal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2016

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	3 303 982	1 318 877
Sum inntekter		3 303 982	1 318 877
Kostnader			
Lønnskostnad	,	161 752	82 152
Annen driftskostnad	„„„„	2 438 973	1 363 905
Sum kostnader		2 600 725	1 446 057
Driftsresultat		703 257	-127 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 992	3 814
Sum finansinntekter		1 992	3 814
Annen finanskostnad			422
Sum finanskostnader		0	422
Netto finans		1 992	3 391
Ordinært resultat før skattekostnad		705 249	-123 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		705 249	-123 789
Årsresultat		705 249	-123 789
Totalresultat		705 249	-123 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		705 249	-123 789
Sum overføringer og disponeringer		705 249	-123 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 000	
Andre fordringer		5 571	4 629
Sum fordringer		50 571	4 629
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 829 416	762 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 829 416	762 286
Sum omløpsmidler		1 879 987	766 915
SUM EIENDELER		1 879 987	766 915

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 290 823	585 574
Sum opptjent egenkapital		1 290 823	585 574
Sum egenkapital		1 290 823	585 574
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		457 841	55 187
Annen kortsiktig gjeld		131 323	126 154
Sum kortsiktig gjeld		589 164	181 341
Sum gjeld		589 164	181 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 879 987	766 915



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sjølyststranda Garasjesameie
avholdes torsdag 12. mai 2016 kl. 18.00 i styrerommet U2 .

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ARSBERETNING FOR 2015

3. ARSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring §12

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 5 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 15.02.2016
Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Reidar Knudsen/s/ Marius Andreassen/s/ Ståle Botten/s/

Kjersti Tunheim Pedersen/s/ Olav Saastad/s/ Tore Strand/s



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Knudsen	2015-2016
Styremedlem	Marius Andreassen	2015-2016
Styremedlem	Ståle Botten	2015-2016
Styremedlem	Kjersti Tunheim Pedersen	2015-2016
Styremedlem	Olav Saastad	2015-2016
Styremedlem	Tore Strand	2015-2016

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 303 bnr. 2 i Oslo, som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelte eiendom under bakkenivå innenfor Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder, tekniske rom og anlegg for bebyggelsen i utbyggingsprosjektet Sjølyststranda.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Sameiet forurenses ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et garasjesameie.



Sameiet består av 7 sameiere med sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Sameiere	Eiendom	Bygg	Sameiebrøk
Skøyentorget Eierseksjonssameie	gnr. 3 bnr. 638	A1	3277/18805
Hoffselva Boligsameie	gnr. 3 bnr. 639	A3	2344/18805
Bestumkilen Boligsameie	gnr. 3 bnr. 640	A4	2038/18805
Sjølystpromenaden Boligsameie	gnr. 3 bnr. 641	A5	2078/18805
Sjølystgården Boligsameie	gnr. 3 bnr. 642	A6	1827/18805
Karenslyst Plass Boligsameie	gnr. 3 bnr. 643	A7	4238/18805
Sjølyststranda Parkering AS	Org.nr. 986662774		3003/18805

Skøyentorgetts borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorgetts eierseksjonssameie og er indirekte representert gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

Eiendommen har pr. 01.02.2016, 588 p-plasser for biler, 10 plasser for el-biler og 28 p-plasser for motorsykkel.

Sjølyststranda Næring AS (Fram Management) eier bruksrett til 75 p-plasser i 2U.

Sjølyststranda Parkering AS (Veidekke Eiendom AS) eier 52 p-plasser i 2U.

Bruksrett til p-plasser

Retten til bruk av p-plasser er knyttet til en eierseksjon eller borettsandel gjennom en tinglyst erklæring på eiendommen gnr. 303, bnr. 2. Dette betyr at det er den som til enhver tid er eier av eierseksjonen eller borettsandelen som har rett til bruk av parkeringsplassen. De ulike parkeringsplassene er tildelt bruksretthaver ved kjøp. Det er styret i sameiet ved forretningsfører som fører en bruksplan med fordelingen. Denne anses som et vedlegg til vedtektene. Internt bytte skal derfor meddeles styret og forretningsfører.

Disposisjonsrett over p-plasser(salg og utleie)

Tinglyst bruksrett over p-plass følger leiligheten ved salg. Hvis man likevel ønsker å selge bruksrett til p-plass til en annen, kan den ikke overføres til andre enn eier av eierseksjonen eller borettslagsandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av en slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Parkeringsplasser kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.



En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer:

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. 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/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.

Styrets arbeid 2015

I perioden siden siste årsmøte er det avholdt 5 styremøter og 1 ekstraordinært sameiermøte. Har også møter og befaringer med Lefdal om opprettelse av ladepunkter for el-biler. Møte med Fram Eiendom, og møte med advokat om tvistesak med Fram Eiendom.

I forbindelse med rehabilitering av garasjen har det vært befaringer med møter. Vi har under arbeidet faste bygge-møter med 3 representanter fra styret til stede.

Ladeplasser for el-biler

På ekstraordinært sameiermøte 13. oktober 2015, ble det lagt fram 2 forslag til behandling:

A) Styret får fullmakt til å etablere ladepunkter iht. tilbud fra Lefdal

B) Vedtektsendring – nytt punkt § 7 – Ladepunkt for el-bil

Det er mulig for den som har bruksrett til garasje plass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasje plass. Installasjon skal skje via styret. Ansvar for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Det er pr i dag (februar 2016) ferdigstilt 21 plasser med måler for hver plass og kontrakt med den enkelte. Totalt er det mulighet for 56 el-bilplasser, og med mulighet for utvidelse til 84 – som Hafslund (netteier) har godkjent.

Vaktmestertjeneste

Sjølyststranda Garasjesameie har avtale med ISS Facility Services AS.

Spesifikasjon av avtalen

Vaktmestertjenesten er en deltidstjeneste med fremmøte minimum 3 ganger pr uke med gjennomsnittlig varighet 3,5 timer pr uke. Eiendommen er lagt på en rute slik at fremmøte kan variere noe fra gang til gang.



Det tas forbehold om forskyvning av fremmøte en dag hvis sykdom eller andre tvingende grunner gjør det nødvendig.

1. Ventilasjon

Tilsyn av 6 stk. ventilasjonsanlegg iht. egen driftsinstruks

2. Elektrisk anlegg

Defekte lyspærer og lysstoffrør skiftes i garasjeanlegget. Samtidig rengjøres reflektorer og lyskupper.

Garasjeporter og sikkerhetsfunksjoner kontrolleres jevnlig.

3. Renhold innvendig

Garasjen holdes så langt som mulig fri for skjemmende avfall som lett kan fjernes.

Større avfall kan kjøres bort i samråd med kontaktperson.

4. Vann og avløp

Vann i garasjen ved f.eks. snøsmelting fra biler, fjernes som regnings arbeid med eiendommens vannsuger.

Vannkraner utsatt for frost stenges og tappes for vann om høsten.

Etterfylling av vann i gulvsluk i tekniske rom minimum 1 gang pr måned.

5. Rapporter

Vaktmesteren skal sende månedlige rapporter til kontaktperson med generelle bemerkninger og kommentarer

Hærverk og uorden samt mangler og bygningstekniske feil som oppdages meldes fra til kontaktperson snarest.

6. Diverse

Vaktmester skal utføre småreparasjoner som justering av dørpumper, smøring av dører, skifte av kranpakninger i fellesareal. Arbeid utover dette kan utføres som regnings arbeid etter nærmere avtale.

Materialer som lyspærer, lysstoffrør. Låser, nøkler, pakninger o.l. som medgår i tjenesten faktureres direkte til gårdeier/forretningsfører.

Vårrengjøring

Vårrengjøring av garasjen med støvsuging, feiing og høytrykks-spyling krever stor innsats fra styret. Et stort problem er alle bileierne som ikke flytter bilene og dermed hindrer vaskefirmaet fra å gjøre en god jobb. Styret mottar flere henvendelser fra bileiere som ønsker en hyppigere rengjøring av garasjen.

Gjesteparkering

Gjesteparkering utenfor innkjøringen til U1, med 12 parkeringsplasser og 2 MC plasser, kan benyttes av de som skal til beboere på Sjølyststranda A1 til A7 – til følgende tider:

Hverdag kl 17:00 til kl 08:00 neste morgen

Lørdag og søndag frem til mandag morgen kl 08:00

Betongrehabilitering av garasjedekket

Arbeidet startet i januar 2016 og utføres av firmaet Consolvo AS. OBOS Prosjekt følger opp arbeidet.

Arbeidet er nå godt i gang og det arbeides etter en oppstarts plan. Det som bl.a. må utføres er hulkiler langs vegger og søyler, forsterkning av fuger i gulv, forsterkning av



elementer som er angrepet av salt, og fugging av 5 cm vinkelskinne mot boder. Det vil også flekkvis bli lagt nytt toppdekke.

Fram Eiendom

Styret har en tvistesak med Fram Eiendom om ulovlig oppsetting av boder i U2. Bodene ble oppsatt etter at styret skriftlig avviste deres forespørsel.

Fram Eiendom har også montert ladere for el-biler uten godkjenning fra styret, og uten forbruksmålere for deres strømforbruk. Vi har engasjert advokat.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 3 303 982.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av kostnad for etablering av elbilkobling og salg av 2 garasjeplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 600 725

Avvik drift og vedlikehold hovedsakelig grunnet tilrettelegging for el bil koblinger og annet arbeid med betongprosjektet.

Avvik konsulenttenester hovedsakelig grunnet bistand av OBOS Prosjekt vedrørende betongprosjektet.

Resultat

Årets resultat på kr 705 249 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 1 290 823.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 400 00 til større vedlikehold som omfatter betongprosjektet. Tiltaket vil innebære kortsiktig låneopptak på kr 1 100 000,-. Resterende kostnad dekkes av arbeidskapitalen.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 7 605. Forsikringsavtalen er utvidet med ansvar-, rettshjelps- og styreforsikring.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 15.02.2016
Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Reidar Knudsen/s/ Marius Andreassen/s/ Ståle Botten/s/

Kjersti Tunheim Pedersen/s/ Olav Saastad/s/ Tore Strand/s



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sjølyststranda Garasjesameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sjølyststranda Garasjesameie, som viser et overskudd på kr 705 249. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sjølyststranda Garasjesameie per 31. desember 2015, 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. februar 2016
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 178	1 267 454	2 356 546	2 537 000
Andre inntekter	3	906 804	51 423	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 303 982	1 318 877	2 356 546	2 537 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 752	-10 152	-18 000	-18 500
Styrehonorar	5	-132 000	-72 000	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-16 051	-9 538	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-91 280	-88 413	-90 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-145 420	-15 150	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 606 561	-505 930	-322 000	-2 880 000
Forsikringer		-65 576	-58 941	-61 000	-69 000
Energi/fyring		-254 282	-249 271	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-259 803	-436 663	-226 200	-243 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 600 725	-1 446 057	-1 168 200	-3 775 600
DRIFTSRESULTAT		703 257	-127 180	1 188 346	-1 238 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 992	3 814	0	0
Finanskostnader		0	-422	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 992	3 391	0	0
ÅRSRESULTAT		705 249	-123 789	1 188 346	-1 238 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		705 249			



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Parkeringsleie	14 000
Garasjeleie	2 255 915
Teknisk rom	146 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 416 531

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-19 353
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 397 178

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert installasjonskostnad elbil og salg av 2 garasjeplasser	892 500
Elbilplass	7 200
Korrigeringer på reskontro	604
Portåpner	6 500
SUM ANDRE INNTEKTER	906 804

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

Arbeidsgiveravgift	-18 612
Arbeidsklær	-11 140
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 752

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 132 000
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 999, jf. note 9.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 051.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 688
OBOS Prosjekt AS	-99 700
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 386
Andre konsulenthonorarer	-646
SUM KONSULENTHONORAR	-145 420

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 014 807
Drift/vedlikehold VVS	-2 228
Drift/vedlikehold elektro	-264 183
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 520
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 856
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-593
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 606 561

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

Container	-4 850
Lyspærer og sikringer	-11 922
Vaktmestertjenester	-112 440
Vakthold	-79 922
Trykksaker	-15 807
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 999
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-22 348
Bankgebyr	-9 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 803

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
SUM FINANSINNTEKTER	1 992

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-3 331
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 331



Innkomne forslag

5. A) Vedtektsendring §12

Endres fra:

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre på minst 3 og maksimum 8 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Endres til:

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.



Orientering om sameiets drift

Brannsikringsutstyr

Garasjene i 1U og 2U er full sprinklet og det er brannslange i begge etasjer.

Beredskap

Det er kjøpt inn og tilrettelagt for 2 pumper for oppsuging av vann. Utstyret er plassert i eget beredskapsrom i 2U.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra LOS AS (netteier Hafslund).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 811626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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.



VEDTEKTER

FOR

SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13.12.2007.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 19.11.2008.

Sist endret på ordinært sameiermøte 24.05.2012.

Gnr. 303 bnr.2, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sjølyststranda Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 303 bnr 2 i Oslo som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder, tekniske rom og anlegg for bebyggelsen i utbyggingsprosjektet Sjølyststranda

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7 sameiere med en sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Sameiere	Eiendom	Bygg	Sameiebrøk
1. Bestumkilen Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 640	A4	2038/18805
2. Karenslyst Plass Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 643	A7	4238/18805
3. Sjølystgården Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 642	A6	1827/18805
4. Sjølystpromenaden Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 641	A5	2078/18805
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie,	gnr. 3, bnr. 638	A1	3277/18805
6. Hoffselva Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 639	A3	2344/18805
7. Sjølyststranda Parkering AS,	org. nr: 986.662.774		3003/18805

Skøyentorget borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorget Eierseksjonssameie og er indirekte representert i garasjesameiet gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen som ligger over eiendommen innenfor området Sjølyststranda til beste for eierne av sameiet.

Drift av anlegg som betjener bebyggelsen, ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.



§ 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 §§ 6-8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets 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. 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, 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 som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter og sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre. Dersom disposisjonen krever vedtak av sameiermøtet, må slikt vedtak foreligge før disposisjonen er gyldig. Begrensningene i den rettslige råderett fastsatt i denne paragraf gjelder ikke for Sjølyststranda Parkering AS, jf § 7 nr 1.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 7 nr 1.

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

Eiendommen har pr 1. juni 2007 590 p-plasser for bil og 37 p-plasser for motorsykkel. De som har ervervet bruksrett til disse p-plassene, og som ikke er sameiere iht. § 2, skal få tinglyst sin bruksrett.

1. P-plasser knyttet til boliger

Ved tinglysning knyttes bruksretten til en eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere iht § 2. Den tinglyste bruksrett følger dermed med ved eierskifte av eierseksjon eller borettslagsandel i boligselskap som nevnt.



3. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Næring AS, org.nr. 911 807 106

Sjølyststranda Næring AS får tinglyst bruksrett til et nærmere bestemt antall p-plasser.

4. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Parkering AS (heretter:SPAS)

Samtlige p-plasser i eiendommen som det ikke blir tinglyst bruksrett til iht pkt. 1-3 ovenfor, disponeres eksklusivt av Sjølyststranda Parkering AS .

Dersom Statens Kartverk ikke tillater tinglysing av bruksrettigheter til p-plasser, vil Sjølyststranda Eiendom AS (SE), som er byggherre for utbyggingsprosjektet Sjølyststranda, isteden sørge for at samtlige sameiere iht § 2 og samtlige innehavere av bruksrett til p-plasser, får overført og tinglyst en ideell eierandel til Eiendommen hver. Størrelsen på den enkeltes eierandel fastsettes av SE.

Dersom bruksretter ikke kan tinglyses, plikter sameierene iht § 2 å foreta de endringer av vedtektene som er nødvendige. Slik vedtektsendring skal ikke medføre endringer i fordelingen av felleskostnadene, og den enkelte bruksrettslignende til p-plass skal ikke gis møte- eller stemmerett på sameiermøtet, dvs det skal fortsatt være kun sameierene iht 2 som har møte- og stemmerett på Sameiermøtet.

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

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

a) P-plasser knyttet til boliger

Tinglyst bruksrett til p-plass kan ikke overføres til andre enn boligselskapene som er sameiere iht § 2 eller til eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av disse boligselskapene. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Dersom det gjennomføres eierskifte av eierseksjon/borettslagsandel uten at tilhørende bruksrett til p-plass overdras samtidig, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende bruksrett til p-plass selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til bruksretten som er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere, jf § 2.

b) P-plasser som tilhører SPAS og Sjølyststranda Næring AS

SPAS kan likevel selge eller overføre sine p-plasser enkeltvis eller samlet. SPAS har herunder rett til å tinglyse bruksretter til p-plass til fordel for dem som erverver slik bruksrett fra SPAS. SPAS har også rett til å utstede og tinglyse skjøte for hver bruksrett til p-plass som blir solgt.



Dersom SPAS ønsker å selge parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere på Sjølyststranda, gis SGS fortrinnsrett til kjøp av plassene samlet til markedspris. Dette gjelder kun ved førstegangs overdragelse.

SPAS er også berettiget til å selge bruksrettighetene til p-plassene, tinglyse disse rettighetene til fordel for kjøperne, for deretter å utstede og tinglyse skjøte for hele eller deler av sin eierandel til fordel for de øvrige sameierene iht § 2. Slik overskjøting skal i så fall gjennomføres vederlagsfritt for de øvrige sameierene, og med tilnærmet lik eierandel på hver.

For Sjølyststranda Næring AS, og for evt. senere rettighetshavere til p-plassene som tilhører Sjølyststranda Næring AS, gjelder begrensningene mht salg/eierskifte i § 7 nr 1 a) tilsvarende. Dersom ingen kjøpeberettiget iht § 7 nr 1 a) er interessert i å kjøpe p-plassen(e), kan p-plassen(e) selges til andre forutsatt at styret gir sitt samtykke.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS skal primært benytte den ytre del av 2U for sitt bruk.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjelegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. 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/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 garasjelegget.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS, som disponerer p-plasser uten at p-plassene er knyttet til en bolig på Sjølyststranda, kan leie ut sine p-plasser til andre enn beboere på Sjølyststranda uten de begrensninger som følger av § 7 nr 2.

3. HC-plasser – omfordeling av p-plasser

Garasjelegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjelegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.



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 rettighetshaverne disponerer.

4. Strøm/ladeplasser for elbiler

Beboer som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget(U1 og U2), har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i SGS.

Det er mulig for den som har bruksrett til garasjeplass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasjeplass. Installasjon skal skje via styret. Ansvar for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Styret i SGS er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 8 Boder

Eiendommen har 225 boder. Bruksrett til bodene er i bruksplanen, Vedlegg 1, fordelt mellom sameierene.

Det skal i tillegg tinglyses bruksrett til bod til fordel for enkelte eiere av eierseksjon eller borettslagsandel på Sjølyststranda. Slik bruksrett kan kun overføres til annen eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene nevnt i § 2. Slik overføring skal først godkjennes av styret. Dersom Statens Kartverk ikke tillater tinglysning av bruksrett til bod, skal rettighetene til disse bodene kun nedfelles i bruksplanen, Vedlegg 1. Styret skal i så fall påse at bruksplanen oppdateres dersom bruksrett til bod skifter eier.

Eventuelle boder som iht Vedlegg 1 ikke er tildelt noen, disponeres av SPAS, som har rett til å selge og tinglyse bruksrett til slike boder.

Bestemmelsen i § 7 nr 1 om eierskifte av p-plass med bod i bakkant gjelder tilsvarende for eierskifte av bod, dvs at bod og p-plass skal disponeres av samme rettighetshaver, og offentlige krav om bod skal etter eierskiftet være oppfylt for den bolig som avgir bruksretten til boden.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i samei-



ermøtet. 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 sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 10

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

§ 11

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 blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Så lenge SPAS er sameier, jf. § 2, kan ikke vedtektene endres uten SPAS' samtykke.

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 § 15.
- 3) endring av denne bestemmelse

Dersom SPAS overfører hele eller deler av sin eierandel, plikter Sameiet å endre og tilpasse vedtektene til de nye eierforholdene bl.a. ved at eierbrøken i § 2 endres. Vedtektsendring som følge av slik endring i eierforholdene vedtas med simpelt flertall selv om endringen indirekte får konsekvenser for fordelingen av felleskostnadene. SPAS' overføring av hele eller deler av sin eierandel er gyldig selv om Sameiet ikke endrer vedtektene iht denne bestemmelsen.

Sameiet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen uten tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 12 **Styret**

Sameiet skal ha et styre på minst 3 og maksimum 8 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Styrets medlemmer skal velges som følger:

Alle sameiere iht. § 2 velger hver ett styremedlem. Sameierene plikter ikke å velge styremedlem så fremt minst 3 av de øvrige sameierene har valgt et styremedlem for den aktuelle perioden.

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for boligselskapene som er sameiere iht § 2.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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



§ 13

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

§ 14

Ordensregler

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

§ 15

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. 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.

Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme pålegg relatert til renhold fra styret. Unnlatelse av å etterkomme vedtekter og pålegg kan føre til borttauing på eiers regning og risiko.

§ 16

Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles på dem som har bruksrett til p-plasser og sameierene etter følgende kostnadsfordelingsbrøk:

Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4	623 / 46.765	1,51 %
Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7	1.360 / 46.765	2,92 %
Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6	544 / 46.765	1,16 %
Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5	748 / 46.765	1,60 %
Skøyentorget eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1	623 / 46.765	1,33 %
Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3	842 / 46.765	1,80 %
Rettighetshavere til p-plasser (70,935*589 plasser)		41.781 / 46.765	89,34 %
Rettighetshavere til MC-plasser (17,729*9 plasser)		160 / 46.765	0,34 %

Ved fastsettelsen av kostnadsfordelingsbrøken er felles kjøre- og adkomstarealer fordelt med en like stor andel pr kvadratmeter på parkeringsarealet og arealet til boder og tekniske rom. Parkeringsarealene (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer) er vektet 3 ganger høyere enn arealet til boder og tekniske rom (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer).

Sjølyststranda Parkering AS disponerer ikke arealer til boder og tekniske rom, og betaler derfor felleskostnader kun på grunnlag av de parkeringsarealene (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer) som selskapet disponerer.



Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) vaktmesterrom,
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Felleskostnadene som iht kostnadsfordelingsbrøken skal betales av rettighetshavere til p-plasser, skal fordeles med et likt beløp pr p-plass. Det samme gjelder for kostnadene som skal fordeles på MC-plassene. Den som enten på grunnlag av vedtektsbestemmelse eller tinglyst erklæring, er rettighetshaver til p-plass og/eller MC-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshaver med tinglyst bruksrett er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst erklæring med ny rettighetshaver.

Dette utgjør $(41.781 / 589) \approx 70,9 / 46.765$ for hver p-plass for bil og $(160 / 9) \approx 17,7 / 46.765$ for hver p-plass for MC.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel eller bruksrett til parkeringsplass er overlevert til sameier eller rettighetshaver.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret kan bestemme at både den enkelte sameier og rettighetshavere til p-plass innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 18

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 19

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.



SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE (SGS)

ORDENSREGLER FOR GARASJE OG BODANLEGG.

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen.
2. Det er de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Gjester kan ikke parkere på ubenyttede plasser, eller langs veggene i garasjen. Kjøretøy fra renholdsfirmar, vaktmesterfirma og vedlikeholdsfirma må ha tillatelse fra styret for å kunne parkere i garasjen.
3. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelrom, boder eller fellesområder.
4. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing fra garasjeplassen. Styret kan pålegge garasjeplasseier/bileier å fjerne oljesøl o.a. fra garasjeplassen innen 1-en måned. Dersom oljesøl o.a. ikke er fjernet etter pålegg innen fristen, kan oljesøl o.a fjernes for garasjeplasseiers/bileiers regning.
5. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av forskjellige ting. Dekk, bilutstyr ol. skal evt. lagres i privat bod. Unntak fra denne regelen gjelder for de som har mulighet til å henge opp dekk på veggen i fronten av parkeringsplassen. Ved slik lagring av dekkene, må dekkene ha en klaring fra gulvet på 30 cm, eieren lagrer dekkene på egen risiko.
6. Fellesarealer i garasjen og bodavdeling skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg søppel.
7. Oppdages alvorlige feil og mangler i garasjeanlegget skal et av styremedlemmene varsles snarest mulig.
8. Lading av el-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Bruker må påregne å selv bekoste el-opplegg og eventuell måler for dette, noe som må godkjennes av styret. Jfr. Vedtektenes § 7, punkt 4.
9. Garasjen skal ikke benyttes til lek og spill.
10. Garasjeportene bør brukes minst mulig til gangtrafikk. Derved reduseres muligheten for at uvedkommende tar seg inn i garasjen, og det blir mindre slitasje på portene.
11. Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret..
12. Når bodavdeling forlates skal det kontrolleres at lys er slukket og dør(er) er forsvarlig lukket og låst.
13. Sykler skal hensettes i oppsatte sykkelstativ eller i sykkelbod som skal holdes låst.

For øvrig refereres det til Vedtektene for Sjølyststranda Garasjesameie vedrørende sameierens rettigheter og plikter.

Vedtatt i Styremøte i SGS 03.02.2009.