



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 359 466  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 OG 26  
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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2015

### 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, 13.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	1 061 604	934 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 061 604</b>	<b>934 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	„„„„„	1 058 397	930 257
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 058 397</b>	<b>930 257</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 207</b>	<b>4 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		988	-521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>988</b>	<b>-521</b>
Annen finanskostnad		4 195	3 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 195</b>	<b>3 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 207</b>	<b>-4 243</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</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		4 396	60 962
Andre fordringer	,	135 601	392 808
Sum fordringer		139 998	453 770
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 059	151 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 059	151 334
Sum omløpsmidler		246 057	605 104
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</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>Sum egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</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		194 995	304 196
Annen kortsiktig gjeld	,	51 061	300 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Stillverksveien 24og26**

### **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 Sameiet Stillverksveien 24og26 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. 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 Sameiet Stillverksveien 24og26  
avholdes 23.03.2015 kl. 19.00 (Etter generalforsamlingen i Tærud borettslag)  
i Fagerborg Hotell, Storgata 37-39, 2000 Lillestrøm.

---

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

Ingen innkomne forslag.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 27.02.2015

Styret i Sameiet Stillverksveien 24og26

Simen Telle Hoel     Tine Wolen Fagerlund     Kjersti Straumsheim Nikolaisen



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Simen Telle Hoel	Alexander Kiellands Gt 15B
Styremedlem	Tine Wolen Fagerlund	Stillverksvn 26
Styremedlem	Kjersti Straumsheim Nikolaisen	Stillverksveien 26
Varamedlem	Sara Edfast	Stillverksveien 24

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stillverksveien 24og26

Sameiet består av 6 seksjoner.

Sameiet Stillverksveien 24og26 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990359466, og ligger i Skedsmo kommune.

Adresse: Stillverkveien 20-22 Gårds- og bruksnummer: 81/2526

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

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.

Sameiet Stillverksveien 24og26 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 EY.

### Styrets arbeid

Det har ikke vært noen styremøter i 2014, saker har blitt behandlet i Tærud borettslag (S.1184). Styret vil orientere om styrets arbeid på sameiermøtet.



## 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.

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

Regnskapet er et 0-regnskap, dvs. at inntekter og kostnader for fordelt på de enkelte kostnadsbærerne:

- Næringsseksjonene (5 stk)
- 1184 – Tærud Borettslag
- 1197 – Tærud Garasjesameie
- 1284 – Sameiet Stillverksveien 20-22

## 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.

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

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

### Felleskostnader / Innbetalinger

Innbetalinger justeres fortløpende i henhold til kostnader påløpt i selskapet.

Oslo 27.02.2015

Styret i Sameiet Stillverksveien 24og26

Simen Telle Hoel

Tine Wolen Fagerlund

Kjersti Straumsheim Nikolaisen



Revisjonsberetningen var ikke mottatt da innkallingen ble sendt til trykking, denne medbringes til sameiermøtet.

## 1285 - SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24og26

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 037 469	934 500	954 000	1 030 000
Andre inntekter	3	24 136	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 061 604</b>	<b>934 500</b>	<b>954 000</b>	<b>1 030 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-3 000	-3 500	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-31 975	-30 893	-33 000	-33 500
Konsulenthonorar	5	-4 395	-10 305	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-54 659	-68 212	-108 000	-93 000
Forsikringer		-101 418	-98 384	-104 000	-109 500
Kommunale avgifter	7	-312 620	-339 775	-265 000	-313 000
Kostnader til fordeling		0	121 363	0	0
Energi/fyring	8	-349 902	-396 747	-360 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-200 428	-103 805	-70 500	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 058 397</b>	<b>-930 257</b>	<b>-954 000</b>	<b>-1 031 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 207</b>	<b>4 243</b>	<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	988	-521	0	0
Finanskostnader	11	-4 195	-3 722	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 207</b>	<b>-4 243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Overføringer:</b>					
Til opptjent egenkapital		0	0		



**1285 - SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24og26**

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		363	0
Kundefordringer		4 397	60 962
Kortsiktige fordringer	12	135 238	392 808
Driftskonto i OBOS-banken		106 059	151 334
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		194 995	304 196
Annen kortsiktig gjeld	13	51 061	300 906
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>246 057</b>	<b>605 104</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 27.02.2015,  
STYRET FOR SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24OG26

SIMEN TELLE HOEL

TINE WOLEN  
FAGERLUND

KJERSTI STRAUMSHEIM

**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.

**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****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	954 004
Avregning borettslag og næring	83 465
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 037 469</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avsatt for mye, 2013	409
Refusjon skadesak, 2012-2013	23 727
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 136</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 395
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 395</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 222
Drift/vedlikehold elektro	-34 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 056
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-54 659</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-636
Kommunale avgifter	-311 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-312 620</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-95 549
Fjernvarme	-254 353
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-349 902</b>

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

Lokalleie	-22 452
Container	-2 993
Lyspærer og sikringer	-3 331
Vaktmestertjenester	-38 016
Renhold ved firmaer	-84 572
Snørydding/gressklipping	-45 264
Trykksaker	-897
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-2 484
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-200 428</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	625
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>988</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-2 678
Andre rentekostnader	-1 517
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 195</b>

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

Til gode Tærud Garasjesameie, andel faktura	12 032
Til gode Sameiet Stillverksveien 20 og 22, andel faktura	38 011
Avregning Tærud Borettslag 2014	85 195
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>135 238</b>

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

Avregning næring 2013	-49 331
Avregning næring 2014	-1 730
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-51 061</b>



# HUSORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 og 22

### OG SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 og 26

#### 1 Målsetting

HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE I SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22 OG SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 OG 26 ET TRIVELIG OG GODT BOMILJØ.

#### 2 Generelt

- 2.1 Sameier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.
- 2.2 Sameiestyrene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameienes vegne gripe inn ved overtredelser.
- 2.3 Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig og legges i styrenes postkasser i oppgang 22 eller 24, avhengig av hvilket sameie du tilhører. Eventuelle uoverensstemmelser bør først være forsøkt løst internt mellom de berørte partene.
- 2.4 Ved gjentatte overtredelser av brudd på "Husordensreglene", varslet skriftlig fra styret til sameier, har styret rett til å iverksette tiltak som medfører at aktuell beboer må flytte ut av leiligheten, og styret kan i denne forbindelse også pålegge sameier å selge sin leilighet.

#### 3 Ro og orden

- 3.1 Det er viktig å huske på og ta hensyn til at i sameiet vårt bor vi svært tett innpå hverandre, og lyd fra en leilighet og balkong høres godt også i naboileilighetene. For å oppnå et godt og trivelig bomiljø for alle er det derfor viktig å respektere at i visse tidsrom skal det være "ro", og kravene til ro er gitt i nedenfor tabell:

Det skal være "ro" (\*\*\*) i leilighet og på balkong i følgende tidsrom:

- Søndag - Torsdag (5 dager) skal det være ro .....: 22:00 - 07:00
- Fredag, Lørdag og dager før helligdager skal det være ro ...: 24:00 - 09:00

(\*\*\*)

- Med "ro" menes at lydnivået fra leilighet og balkong skal være så lavt at det ikke skal kunne forstyrre beboernes nattesøvn.
- Det understrekes spesielt at i ovenfor to tidsrom er det ikke tillatt å spille høy musikk eller ha høy stemmebruk i leilighet og på balkong. Husk at selv om alle dører og vinduer er lukket har høy musikk (spesielt trykkende bass) og høye rop stor rekkevidde til naboileilighetene.
- I ovenfor to tidsrom skal det være ro fra støyende arbeid som boring, hamring, spikring og lignende, samt at vaskemaskin og oppvaskmaskin ikke skal benyttes.

14. april 2011



- Også utenom ovenfor to tidsrom skal støynivået i leilighet og balkong være så lavt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
  - Ved spesielle anledninger kan ovenfor krav til tidsrom for ro fravikes, under forutsetning av at alle berørte naboer i aktuell oppgang er varslet 48 timer på forhånd ved skriftlig nabovarsel i postkassene, og nabovarslet skal også inkludere telefonnummer til den som skal fravike ovenfor krav til ro.
- 3.2 Det er sameier som har ansvaret for ro i sin leilighet, også om leiligheten bebos av andre enn sameier.
- 3.3 Eventuelle klager på nabo for ikke å ha overholdt kravene til ro bør i første omgang rettes av fornærmede direkte til den som bryter kravene om ro og forsøkes løst på minnelig vis. Alternativt kan klagen rettes fra fornærmede til styret, og den må da være skriftlig.
- 3.4 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.
- 3.5 Lek i sameienes felles innearealer er forbudt.

## 4 Husdyr

- 4.1 Dyrehold er tillatt i sameiene. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes.

## 5 Avfall

- 5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i containerne i boden for husholdningsavfall. Papiravfall, og kun papir, skal kastes i containerne i den boden som er for papiravfall. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i containerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameienes fellesarealer.
- 5.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene.
- 5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i containerne. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette.
- 5.4 Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å levere på søppelfylling.

## 6 Leiligheten

- 6.1 Sameier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsrettslige prinsipper, dekkes av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
- 6.2 Sameier plikter å sørge for at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig og i orden.
- 6.3 Sameier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden.
- 6.4 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

14. april 2011



## 7 Fellesarealer og fasade

- 7.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt av styrene.
- 7.2 Av hensyn til trappe- og gangvask, generell adkomst og at oppgangene fungerer som rømningssvei ved brann, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående på gulvet i gangene.
- 7.3 Sykler skal plasseres i sykkelboden eller på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.
- 7.4 Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser hengende ut på verandaens utside.
- 7.5 Alle sameiets felles dører skal til enhver tid være lukket/låst.
- 7.6 Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem igjen.

## 8 Garasje og parkering

- 8.1 Parkering er kun tillatt på anviste plasser i garasjen eller på gjesteparkeringen utenfor. Gjesteplassene er beregnet på gjester, og de utdelte parkeringsbevis må benyttes. Det vises til egne regler og rutiner for gjesteparkeringen.
- 8.2 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.
- 8.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret.
- 8.4 Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

## 9 Skader

- 9.1 Sameier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.
- 9.2 Sameier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.
- 9.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

## 10 Eierskifte og utleie

- 10.1 For leiligheter i sameiet Stillverksveien 24 og 26: Søknad om utleie skal sendes styret. Sameier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor sameiet og naboer.
- 10.2 For Sameiet Stillverksveien 20 og 22: Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal skriftlig meldes til sameiets styre og forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Eier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor sameiet og naboer.

14. april 2011



**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 og 26**

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 20.04.06)

**§ 1**

**Navn**

Sameiets navn er Sameiet Stillverksveien 24 og 26.

**§ 2**

**Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 81 bnr 2426 i Skedsmo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Snr. 6 utgjør en samleseksjon for alle boligene i sameiet og eies av Tærud borettslag.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter boder. Balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonerings-begjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Utearealet mot sør (gårdsplassen) disponeres i fellesskap med Sameiet Stillverksveien 20 og 22 iht tinglyst erklæring om bruksrett. Eiendommen gnr 81 bnr 2484 (utearealet øst for bebyggelsen) eies og disponeres av Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet

DOCS-#275629-v1-vedtekter\_-\_tærud.DOC



Stillverksvein 24 og 26 i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv knyttet til disse arealene er regulert i vedtekter for Sameiet Tærud 3 fellesareal.

Innefor området for Tærudparken er det anlagt en offentlig gangvei. Drift og vedlikehold av denne skjer i fellesskap med Sameiet Stillverksveien 20 og 22, Sameiet Tærudparken I og Sameiet Stillverksveien 12, 14, 16, 18, jf. disse vedtekters § 15.

### § 3 Parkering

Garasjeanlegget under bebyggelsen tilhørende Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet Stillverksveien 24 og 26 utgjør en egen eiendom, gnr. 381 bnr 5. Denne eiendommen eies av de som eier plasser i anlegget samt de to overliggende eierseksjonssameiene i fellesskap, Tærud 3 Garasjesameie.

De seksjonseiere i sameiene Stillverksveien 24 og 26 og Stillverksveien 20 og 22 og andelseiere i Tærud borettslag, som ikke har ervervet plass, har ikke rett til å benytte plassene i Tærud 3 garasjesameie.

Seksjonsnr. 1 til 5 (næringsseksjonene) er for øvrig sikret rett til i alt 6 parkerings-plasser på gnr. 81 bnr. 2484 i henhold til egen tinglyst erklæring.

Sameiet disponerer 14 boder i Tærud 3 garasjesameie. Forholdene omkring parkering i garasje og boder er nærmere regulert i vedtektene for Tærud 3 garasjesameie. Her fremkommer også hvem som disponerer de enkelte parkeringsplasser og boder.

### § 4 Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

### § 5 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Næringsseksjonene kan kun benyttes til stille næring. Støy fra næringsseksjonene skal unngås. Ved eventuell matlaging/servering i næringsseksjonene, skal denne være begrenset til lett matlaging, tilpasset næringsseksjonenes ventilasjonsanlegg, muligheter for søppelhåndtering etc.

## § 6

### Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder likevel ikke de seksjoner som inngår i Tærud borettslag, jf. § 1, salg/utleie her er regulert i borettslagets vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 7

### Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Den seksjon som eies av Tærud borettslag, representeres av borettslagets styre på sameiermøtene.

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være åtte uker før avholdelse av sameiermøtet. Av hensyn til at Tærud borettslag må avholde generalforsamling i borettslaget og behandle de saker som skal behandles i sameiermøtet, samt vedta årsoppgjør og årsberetning for borettslaget, før sameiermøtet, skal styret sende fullstendig liste over innkomne saker til styret i Tærud borettslag, senest seks uker før avholdelse av sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

For de seksjoner som inngår i Tærud borettslag, sendes varsel og innkalling i henhold til det ovenstående til borettslagets styre.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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.

## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



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

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Den enkelte seksjon har stemmerett tilsvarende eierbrøken i Sameiet. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer. For vedtak som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall, må for gyldig vedtak både minst halvparten av det antall seksjoner som avgir stemme og 2/3 av de avgitte stemmer regnet etter eierbrøken, ha stemt for vedtaket.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



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

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

## § 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Det bør tilstrebes at både næringsseksjonene og seksjonen eiet av borettslaget, er representert i styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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 forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\I



## § 11

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

## § 12

### Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

## § 13

### Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v.

## § 14

### Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 15

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer.

Utgifter knyttet til utearealer deles med Sameiet Stillverksveien 20 og 22 iht vedtekter for Sameiet Tærud 3 fellesareal. Videre vil Sameiet bli belastet en andel av kostnadene knyttet til Tærud 3 garasjesameie. Disse kostnader fordeles internt i Sameiet iht sameiebrøk.

Utgifter til drift og vedlikehold av offentlig gangveg, fordeles mellom Sameiet Tærudparken I, Sameiet Stillverksveien 12, 14, 16, 18, Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og Sameiet Stillverksveien 20 og 22 etter antall leiligheter i sameiene. Internt i sameiet fordeles kostnadene til drift og vedlikehold av gangvegen etter sameiebrøken.

Eierne av næringsseksjoner skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonene, håndtering av avfall fra næringsseksjonene, kostnader til strøm, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i fellesarealer i sameiet som alene eller i hovedsak brukes av næringsseksjonene. Internt mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene etter sameierbrøken.

Seksjonen eid av Tærud borettslag skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener seksjonen, herunder vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer til seksjonen, håndtering av avfall fra seksjonene og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i fellesarealer i sameiet som alene eller i hovedsak brukes av seksjonen.

## § 16

### Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



Den enkelte sameier skal betale et månedlig å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## § 17

### Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## § 18

### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## § 19

### Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

## § 20

### Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

::ODMA\PCDOCS\DOCS\275629\1



Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

#### § 21

#### Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

---