



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 689 382
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: PARKENS GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		263 956	268 015
Sum inntekter		263 956	268 015
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		159 909	146 927
Sum kostnader		216 959	203 977
Driftsresultat		46 997	64 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 838	3 366
Sum finansinntekter		3 838	3 366
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 838	3 366
Ordinært resultat før skattekostnad		50 835	67 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 835	67 404
Årsresultat		50 835	67 404
Totalresultat		50 835	67 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 835	67 404
Sum overføringer og disponeringer		50 835	67 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 059
Andre fordringer		200	2 428
Sum fordringer		200	6 487
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 502	175 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 502	175 099
Sum omløpsmidler		233 702	181 586
SUM EIENDELER		233 702	181 586

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		219 388	168 552
Sum opptjent egenkapital		219 388	168 552
Sum egenkapital		219 388	168 552
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		1 704	1 600
Annen kortsiktig gjeld		12 610	11 434
Sum kortsiktig gjeld		14 314	13 034
Sum gjeld		14 314	13 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 702	181 586



Til seksjonseierne i Parkens Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Parkens Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Parkens Garasjesameie
avholdes torsdag 9. april 2015 kl. 19.30 i lokalene til
Den Islandske Menigheten i Pilestredet Park 20

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Dreneringsproblematikk. Forslag om utvalg for utredning. Forslag fra eier.
- B) Tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler. Forslag fra styret.

For fullstendige forslag, se fra side 13.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 17.03.2015
Styret i Parkens Garasjesameie

Kristian Fensholt/s/

Jon Håvard Andersen/s/

Jostein Gaasemyr/s/

Kristian Salvador/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Kristian Fensholt	2014-2015
Styremedlem	Jon Håvard Andersen	2014-2016
Styremedlem	Jostein Gaasemyr	2013-2015
Styremedlem	Kristian Salvador	2014-2016
Varamedlem		2014-2015
	Erna Engebretsen	

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og en kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Parkens Garasjesameie

Sameiet består av et undergrunnsvolum med til sammen 67 seksjoner. Av dette er 65 andeler garasjeplasser, og 2 andeler teknisk rom, sykkelbod og liknende.

Parkens Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889 689 382, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune og har adresse Pilestredet Park 18 og 20.

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.

Parkens Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har gjennomført fire styremøter. Videre har styret hatt jevnlig kontakt per e-post og telefon.

Registrering av nye fjernkontroller for garasjeporten

Styret har også i år håndtert programmering av nye fjernkontroller til garasjeporten.

«Parkering forbudt» skilt på garasjeporten

Styret gikk til innkjøp av parkering forbudt skilt og monterte dette på garasjeporten. Dette har redusert feilparkering foran garasjeporten.

Parkering forbudt striper i veien foran garasjeporten

Styret stilte krav til PPØ, som drifter veien som går rundt Pilestredet Park 18-19, om å male striper i veien foran innkjørselen til garasjen for å motvirke parkering foran garasjeporten. Dette har redusert feilparkering foran garasjeporten.

Ny alternativ fjernkontroll til garasjeporten

Styret gjennomførte et forsøk på å finne alternativer til den «originale fjernkontrollen» da denne er relativt dyr. Den originale typen kan fortsatt benyttes.

Styret fant et alternativ som koster ca. halvparten og fungerer fint til vårt bruk. For kjøp av ny fjernkontroll, se instruksjon på våre nye hjemmeside.

Opprettelse av hjemmeside for Garasjesameiet

Styret har lagt ut generell informasjon om Garasjesameiet på:

www.parkhuset.no/parkens-garasjesameie

Her finnes følgende informasjon:

- Årsberetninger
- Bestilling av ny fjernkontroll til garasjeporten
- Ordensregler
- Informasjon om Styret
- Vedtekter

Styret har benyttet eksisterende nettportal hos Sameiet Parkhuset for å unngå kostnader ved etablering av hjemmeside.

Vask av garasjen

Styret er fornøyd med vask som ble utført i garasjen i fjor og vil benytte samme firma i år. Vask vil bli utført 6. mai 2015 kl. 0800 – **HUSK OG FLYTT BILEN**

Tilrettelegging for el- og hybridbil lading

Styret har lagt ned en betydelig innsats for å finne ut garasjesameiets muligheter for en tilrettelegging av slik art. Dette arbeidet har resultert i et forslag til sameiermøte om å tilrettelegge for slik lading.



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret har e-post adresse parkensgarasje@styrerommet.net og annen informasjon om sameiet finnes på www.parkhuset.no/parkens-garasjesameie.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Parkens Garasjesameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80.

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

Portåpner

For bestilling av fjernkontroll til garasjeporten, følg instruks på: www.parkhuset.no/parkens-garasjesameie/fjernkontroll-til-portapner

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78888105. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Garasjesameiet har avtale om brannsikring med Oslo Brann og Redningsetat.

HMS

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 263 956, i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 216 959.

Dette er ca kr 33 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lite behov for vaktmestertjenester utover de kontraktsfestede tjenestene. I budsjettet tar styret høyde for uforutsette kostnader, både på vedlikeholds- og servicesiden.

Resultat

Årets resultat på kr 50 835 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 219 388 og sameiets økonomi ansees som solid for et selskap som forvalter slik eiendom som dette garasjesameiet gjør.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

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

Det er ikke budsjettet med spesielle kostnader for 2015, men styret tar høyde for service- og vedlikeholdssoppgaver på garasjeport mv.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med ca kr 1 000. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkens Garasjesameie.

Lån

Parkens Garasjesameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 17.03.2015
Styret i Parkens Garasjesameie

Kristian Fensholt/s/

Jon Håvard Andersen/s/

Jostein Gaasemyr/s/

Kristian Salvador/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Parkens Garasjesameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Parkens Garasjesameie, som viser et overskudd på kr 50 835. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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



Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	263 956	263 956	263 956	264 000
Andre inntekter		0	4 059	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		263 956	268 015	263 956	264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 011	-8 075	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-22 505	-21 743	-22 500	-23 000
Konsulenthonorar	6	-5 965	-6 563	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-56 585	-41 578	-61 000	-75 000
Forsikringer		-20 004	-18 828	-20 000	-21 000
Energi		-23 642	-20 539	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	8	-23 197	-29 603	-42 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-216 959	-203 977	-250 000	-263 500
DRIFTSRESULTAT		46 997	64 038	13 956	500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 838	3 366	2 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 838	3 366	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		50 835	67 404	15 956	2 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 835	67 404		



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		200	1 069
Kundefordringer		0	4 059
Kortsiktige fordringer		0	1 359
Driftskonto i OBOS-banken		233 502	175 099
SUM OMLØPSMIDLER		233 702	181 586
<hr/>			
SUM EIENDELER		233 702	181 586
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		219 388	168 552
SUM EGENKAPITAL		219 388	168 552
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 610	11 434
Leverandørgjeld		1 704	1 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 314	13 034
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 702	181 586
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 17.03.2015
Styret i Parkens Garasjesameie

Kristian Fensholt/s/

Jon Håvard Andersen/s/

Jostein Gaasemyr/s/

Kristian Salvador/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	114 660
Teknisk rom	149 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	263 956

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift (av styrehonorar)	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 011.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 965
SUM KONSULENTHONORAR	-5 965

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-4 533
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 849
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 203
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 585

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-170
Vaktmestertjenester	-16 308
Trykksaker	-736
Porto	-4 530
Bankgebyr	-1 453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 197

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
Andre renteinntekter	2 901
SUM FINANSINNTEKTER	3 838



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Dreneringsproblematikk. Forslag om utvalg for utredning.

Forslag fra Mette Hjelmark

Som ny beboer i Ballparken Borettslag og som medeier i Parkens Garasjesameie, har jeg lagt merke til at det periodevis vinterstid er en oppsamling av vann på betongdekket i garasjen. Disse vannpyttene kan være svært dype og de ser ut til bl.a. å være oppsamlet rundt min p-plass og min nabos på høyre side (jeg bor i leilighet 507), men pyttene sees også flere steder.

Det er særdeles uheldig at det står vann blandet med salt (fra strøing) over lengre tid på et betonggulv, da dette tærer på betongen og gjør den porøs.

Forslag til vedtak: Sameiemøte oppfordrer styret i Parkens Garasjesameie å nedsette et utvalg for å finne en løsning på hvordan dette vannet kan dreneres vekk på en effektiv måte.

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for et eget utvalgt vedrørende drenering. Styret vil på eget initiativ forhøre seg om vannoppsamling og dets påvirkning av betongdekket. Styret foreslår at saken ikke går til votering.

B) Tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler.

Forslag fra styret.

Saksfremstilling følger på de neste 6 sidene.



Parkens Garasjesameie

Tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler

Forslag til ordinært sameiermøte 2015 i Parkens Garasjesameie

Utarbeidet av styret i Parkens Garasjesameiet

Innhold

Innledning	1
Forslag	2
Generelle kommentarer til organisering	2
Kort om den tekniske løsningen.....	3
Generelle kommentarer om økonomi	3
Prosjektets tidshorison	4
Endring av vedtektene	4
Avsluttende kommentarer	6
Forslag til vedtak:	6

Innledning

I dag er det for de fleste av parkeringsplassene i prinsippet ingen muligheter for lading av el- eller hybridbiler i vårt garasjeanlegg. Det er noen få stikkontakter rundt om i garasjeanlegget, men disse er ikke tilrettelagt for slikt bruk. Ordensreglene åpner for bruk av disse stikkontaktene til slikt bruk, men dette er det svært få som kan benytte seg av på grunn av kapasitetsproblemer (strøm) og tilgjengelighet.

Som nevnt ovenfor, så er det noen stikkontakter i garasjen hvor det er en mulighet for noen å komme frem med skjøteledninger. Da lading av el- eller hybridbiler ikke var tiltenkt ved etableringen av garasjeanlegget vil dette gi fordeler til noen i motsetning til andre som ikke har en slik mulighet, alt gitt ettersom hvor man har sin parkeringsplass.

Det er uomtvistelig at antall el- og hybridbiler har økt betraktelig de siste årene og at disse bilene nå er mer enn bare en småbil til bruk ved småkjøring i byene. Nesten samtlige bilmerker har også lansert, eller har annonsert, flere produksjonslinjer med hybridbiler (biler med både el- og forbrenningsmotor). Sistnevnte er også blitt et satsingsområde for myndighetene i tillegg til rene el-biler.

Forslaget baserer seg på at det installeres en egen installasjon m/ladepunkter for slikt bruk. Ved en slik organisering vil vi skille ut ladekostnadene og sørge for at el- og hybridbileiere både får mulighet til å lade bilen sin og at sameiet får dekket de kostnader som er forbundet med lading.

Kostnaden for lading (strømutgiften) vil i sin helhet tilfalle de som til enhver tid har el- eller hybridbil. De som ikke benytter seg av lademulighetene vil ikke få merkostnader forbundet ved at el-biler lades i garasjeanlegget. Dette ser vi på som en klar forutsetning i dette forslaget.

1

Parkens Garasjesameie



Parkens Garasjesameie

Forslag

Det foreslås å installere et el-anlegg som er dimensjonert og tilrettelagt for el- og hybridbil lading. Det vil bli montert en egen el-tavle (sikringstavle) med egen godkjent el-måler (m/abonnement) som kun måler strøm hentet ut fra ladepunktene som er koblet på anlegget. Det vil da ikke være tillatt å lade el- eller hybridbiler på stikkontakter som er en del av fellesmålingen (felleskurs). Disse stikkontaktene vil bli merket med «ikke til bruk til el- eller hybridbil lading» eller tilsvarende.

Strømmen som benyttes fra ladepunktene, vil komme på en egen regning til sameiet. Sameiet henter inn forskuddsvis betaling for oppladning av el-biler gjennom eksisterende faktureringsrutiner. Videre vil det være en engangsbetaling ved førstegangs-etablering av ladepunkt per plass. Engangsbetaling er gjeldene per plass, uavhengig om plassen er/blir solgt eller overdratt. Pris per ladepunkt vil være avhengig av den pris som til enhver tid er tilbudt fra leverandør.

Ved forskuddsfakturering for strøm vil pris per måned bil delt inn i kategorier basert på el-bilens el-motor med dertil rekkevidde*:

- Rekkevidde på 400 km eller mer: 350,-
- Rekkevidde 200-400 km: 250,-
- Rekkevidde 1-200 km: 200,-

*Kilde: Norsk Elbilforening, www.elbil.no

Styret gis adgang til enhver tid å justere den kategorimessige forskuddsbetalingen, eventuelt endre på kategoriene, slik at sameiet ikke ender opp med å betale for oppladning av el- eller hybridbiler samt slik at prisen reflekterer forskjellen mellom de ulike modelltypene.

Videre kan ikke styret sette pris per kategori så høy at innbetalingene gir et urimelig overskudd. Det skal legges til grunn et én-til-én prinsipp mellom innbetalinger og strømutgift. Selv om det legges til grunn et én-til-én prinsipp vil et eventuelt overskudd tilfalle sameiet i sin helhet og likeledes vil et underskudd dekkes av sameiet.

Engangskostnadene ved installasjon av et slikt anlegg (el-tavle med kabler) er grovt estimert til å ligge i størrelsesorden 200 000 til 300 000 kroner. Styret har mottatt tilbud/avregning som signaliserer at anlegget mest trolig havner et sted opp mot 250 000. Det er foretatt befaringer av el-installerer og av styreleder Kristian Fensholt som er fagmann (elektriker) og elektroingeniør. Teknisk sett er en slik installasjon uproblematisk og er fullt ut gjennomførbar.

Det foreslås at Styret v/Kristian Fensholt og Jon Håvard Andersen følger opp forslaget og vil utarbeidet den endelige løsningen, lage anbud og innhente endelige priser samt koordinerer installasjonsarbeidet.

Generelle kommentarer til organisering

Det overnevnte forslaget vedrørende organisering er etter styrets mening den enkleste formen for organisering av et slikt fellesanlegg. Det baserer seg på et prinsipp om at en betaler en månedlig sum (fakturert halvårlig) uavhengig av hvor mye man benytter seg av muligheten til å lade.

Parkens Garasjesameie

Dersom noen føler at man betaler for mer enn det man benytter, så må man selv vurdere om dette er et tilbud man ønsker å benytte seg av. Det viktige i denne sammenhengen å se prisen per måned opp mot prisen man betaler for å fylle tanken på en bensinstasjon på biler som går på bensin eller diesel.

Å melde seg ut vil medføre at strømmen slås av på vedkommende ladepunkt. Ønsker man å melde seg på igjen gis det melding til styret og den generelle faktureringen vil påbegynne igjen og strømmen slås på.

Styret har vært i kontakt med forretningsfører (OBOS), EI-bilforeningen og el-installatører som alle mener at denne formen for organisering er den enkleste og beste for alle parter for et sameie som oss. Ingen anbefaler egne el-målere per plass eller seriemålere da dette vil gi betydelig merarbeid i forbindelse med organisering. Egne målere per plass gir også høyere installasjonskostnader og er vesentlig mer plasskrevende.

Kort om den tekniske løsningen

Det vil bli etablert en ny el-tavle (sikringskap) for elbillading ved brannporten i garasjen. EI-tavlen vil inneholde 65 sikringer (en til hver plass) og 1 måler med eget strømabonnement fra Hafslund. EI-tavlen forsynes med umålt strøm fra nærmeste transformator.

Det vil bli montert ladepunkt med type 2 stikkontakt for de som velger å installere ladepunkt på sin plass. Se <http://www.salto.no/produkt/100007-Saltoboks-Type-2-uttak->. Bestilling av ladepunkt vil til en vær tid være mulig, men må gjøres igjennom styret.

Sameiet vil jobbe for å rabatt ved installasjon av flere ladepunkter på en gang. Pris per ladepunkt vil trolig havne et sted rundt 10 – 15 000 kr.

Det har blitt stilt spørsmål vedrørende brannfarligheten ved lading av el- eller hybridbiler. Brannfarligheten knytter seg til bruk av elektriske anlegg som ikke er dimensjonert for lading av slike biler, herunder bruk av vanlige stikkontakter hvor varmegang og slitasje kan føre til brann. Dette forslaget er bygget på å tilrettelegge for trygg lading av el- eller hybridbiler samt å unngå bruk av de eksisterende stikkontaktene og felleskursene som ikke er dimensjonert for slik bruk.

Generelle kommentarer om økonomi

Pengene som skal benyttes til dette prosjektet tas fra oppsparte midler i garasjesameiet. Forslaget gir en indirekte kost per sameier med P-plass på 1666,6 kr og 70 833,3 kr for henholdsvis sameiene Pileparken og Parkhuset. Utrekningen er gitt en forutsetningen på 250 000 i budsjett.

Styret understreker at dette forslaget ikke vil medføre ekstra kostnader for sameiene Pileparken eller Parkhuset.

Det presiseres at sameiet sin felleskostnad er begrenset til el-tavle med kurser og legging av nødvendige kabler. Øvrige installasjonskostnader tilfaller den enkelte eier av parkeringsplass.

Styret vil holde en god dialog med forretningsfører med slik at vi til enhver tid har likviditet til å drifte sameiet. Det legges til grunn en fortsatt forsvarlig drift av sameiet fra styret, men likefullt vil prosjektet benytte seg av mesteparten av oppspart kapital. Styret foreslår å avvente med utbetaling av



Parkens Garasjesameie

styregodtgjørelsen for 2014 inntil innbetaling for andre halvår 2015 er krevet inn i den hensikt å sørge for likviditet. Garasjesameiet har en meget stabil økonomi med faste inntekter og svært få variable driftsutgifter.

Til slutt er det på det rene at styret vil jobbe for best mulig pris på arbeidene som skal utføres. Det settes et øvre tak, ref. forslag til vedtak, men målet er å gjennomføre dette forslaget til under budsjettaket.

Flere har kommet med innspill om muligheten for økonomisk støtte til etablering av ladeplasser for el-biler. Dette er et tiltak som både Oslo kommune og Enova støtter gjennom søknad for «ladestasjon for el-biler». Det er derimot knyttet vilkår til en slik søknad om at plassene som det søkes midler for skal være dedikerte el-bil plasser. Da vi har et lukket garasjeanlegg, uten ekstra plass til etablering av egne dedikerte el-bil plasser, faller vår løsning om et eget el-anlegg for mulighet til å lade el- eller hybridbiler utenfor støtteordningene som finnes. Se www.enova.no eller <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/tilskudd-legater-og-stipend/miljo/ladestasjon-for-elbil/>.

Prosjektets tidshorisont

Styret ser for seg å fortsette arbeidet med å kvalitetssikre priser og leverandører gjennom våren. Videre vil installasjon av anlegget trolig skje høsten 2015.

Endring av vedtektene

For å sikre en god organisering av en slik fasilitet som beskrevet ovenfor, foreslås det å tilføye en ny paragraf §6a (Lading av el- eller hybridbiler) i vedtektene:

Ny paragraf § 6a – Lading av el- eller hybridbiler:

«En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget har mulighet til å benytte seg av det dedikerte anlegget for lading av el- og hybridbiler. Denne muligheten er forutsatt at det gis melding til styret om bruk. Ved melding til styret må det oppgis nummer på parkeringsplass, bilens merke og modell samt rekkevidde (i kilometer) på bilens el-motor. Annen bruk av anlegget skal godkjennes av styret.

Ved førstegangs melding til styret vil det utløse en plikt til å betale et engangsinnskudd for montering av ladepunkt på den aktuelle plassen. Engangsinnskuddet vil til enhver tid være basert på markedspris ut ifra gjeldene priser fra sameiets leverandør.

Videre vil også melding til styret utløse en plikt til å betale forskudd på strømutgift. Forskudd på strømutgiften betales per halvår etter følgende kategorier i henhold til el-motorens rekkevidde:

1. *Rekkevidde 1-200 km, ____ kr*
2. *Rekkevidde 200-400 km, ____ kr*
3. *Rekkevidde på 400 km eller mer, ____ kr*



Parkens Garasjesameie

Betalingen vil bli forskuddsfakturert i henhold til gjeldene faktureringsrutiner, jfr. § 15. Plikten til å betale er gjeldende fra den måneden melding gis til styret eller når ladepunktet er ferdig montert og klar til bruk.

Styret gis adgang til enhver tid å justere pris per kategori i den hensikt å til enhver tid ha dekning for strømutfikten. Styret kan tilføye nye kategorier, eventuelt endre kategoriene, etter det som til enhver tid er hensiktsmessig. Endringer i kategori eller pris skal kommuniseres klart og tydelig til sameiet. Styret kan ikke sette pris per kategori slik at det gir et urimelig overskudd i henhold til faktisk totalt forbruk per år. Like fullt vil et eventuelt årlig overskudd tilfalle sameiet i sin helhet og likeledes vil et underskudd dekkes av sameiet.

Ved melding om at ladepunkt ikke benyttes, eller ved eierskifte, skal forskuddsbetalingen opphøre ved neste fakturering med mindre det gis melding om bruk av ladepunktet. Et eventuelt innbetalt forskudd beholdes av sameiet og strømmen til den aktuelle plassen slås av når perioden for betalt forskudd er over og fakturering opphører.

Styret administrerer el-tavlen, inkludert kurser, sikringer, el-måler og kabling i- og ut av el-tavlen. Ladepunktene tilhører den plassen hvor engangsbetalingen (installasjon) har skjedd og er eiers ansvar. Bruk av et ladepunkt som ikke tilhører den aktuelle plassen hvor bilen er parkert er ikke tillatt med mindre det er godkjent av styret.»



Parkens Garasjesameie

Avsluttende kommentarer

Dette forslaget baserer seg på et ønske om å tilby et bredere spekter av fasiliteter og muligheter for beboere i Pilestredet Park 18-20.

Styret er av den oppfatning at en slik tilrettelegging vil være en klar fordel ved omsetning av leiligheter. En mulighet for lading av el- eller hybridbiler på egen parkeringsplass midt i Oslo sentrum er veldig etterspurt i markedet. En generell større etterspørsel av leiligheter i Pilestredet Park 18-20 gagnar alle, uavhengig om man eier garasje plass eller ikke. Styret har vært i kontakt med eiendomsmeglere som bekrefter at dette vil være svært positivt ved salg av leiligheter i Pilestredet Park.

Til slutt vil en slik tilrettelegging gi samtlige eksisterende og fremtidige beboere muligheten til å gå til anskaffelse av el- eller hybridbil og dertil støtte bymiljøet ved å bli en del av en grønnere hverdag. Styret mener dette forslaget bygger opp under en grønn miljøprofil og er et meget positivt tiltak for Pilestredet Park 18-20. Forslaget støtter også opp under den grønne profilen som Pilestredet Park er forløper til gjennom miljøoppfølgingsprogrammet.

Forslag til vedtak:

- 1) **Prinsippvedtak:** «Sameiermøtet synes at dette er et positivt forslag og ønsker at styret arbeider aktivt med å utrede en løsning for tilrettelegging av lading for el- og hybridbil herunder avtale med Hafslund, montering av sikring i el-tavle til PP19 samt innhente konkurrerende pristilbud fra leverandører»

Innstilt av 4 av 4 styremedlemmer.

- 2) **Gjennomføringsvedtak:** «Sameiermøtet vedtar å bevilge oppad begrenset til 250 000,- for tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler som beskrevet i forslaget og at foreslåtte endringer i vedtektene trer i kraft ved ferdigstillelse av anlegget. Styret gis mandat til å utrede de tekniske mulighetene, søke nødvendige tillatelser samt installere anlegget når styret anser det forsvarlig, både økonomisk og teknisk»

Innstilt av 3 av 4 styremedlemmer.

Dissens fra styremedlem Jostein Gaasemyr: «Før beslutning om gjennomføring trenger prosjektforslaget å komme lenger og modnes ytterligere med hensyn til beskrivelse/definisjon av totalt arbeidsomfang (teknisk løsning, ev. sikkerhetskrav/HMS, er det andre avhengigheter som ikke er kartlagt?), pris/budsjett, anbudsprosess (som ikke blir bra uten at det totale arbeidsomfanget er klart), økonomi/likviditet, formelle avtaler med sameie og ev. også strømleverandør.

Dersom en allerede nå skal foreta en bevilgning på inntil NOK 250.000 med mulig gjennomføring i 2015 bør det også samtidig gjøres vedtak om innbetaling av et tilstrekkelig engangsbeløp til å sikre nødvendig driftslikviditet i garasjesameiet.

Hvis saken er klar for beslutning før ordinær generalforsamling i 2016 kan det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling på denne saken. En slik behandling vil også sikre en god forankring hos garasjeeierne og i bygningssameiene.»

Parkens Garasjesameie

6



**VEDTEKTER
FOR
PARKENS GARASJESAMEIE**

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune
Endret på sameiermøte 23.04.2009
Endret på sameiermøte 27.04.2011

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Pilestredet Park, betegnet som gnr 508 bnr 13, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierene 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 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende PileParken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 nr 927	til sammen	595/2100
Til sammen		2100/2100

**§ 3
Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over beliggende innenfor området Pilestredet Park i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

**§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets 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. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebroken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsette, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med boret i borettslag i bebyggelsen på Pilestredet Park, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

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

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, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers 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. § 6 under.

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



§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn beboere på Pilestredet Park, eller til Parkens Garasjeanlegg.

Seksten av garasje plassene i Parkens garasjesameie har boder i bakkant. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasje plassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkerings plassene uten at bodene følger med plassene. Dette fordi garasje plassene av praktiske årsaker må disponeres av samme seksjonseier som boden som ligger i tilknytning til den.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/boligandel og flytter fra Pilestredet Park uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier eller andelshaver på Pilestredet Park, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie 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 de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner 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 sameierers eiendom i garasjeanlegget.



§ 7

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.

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 sameiermøtet. 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 kalenderer,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
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 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

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.



Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebroken 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, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
- 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 sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)

2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.

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 skal 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.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken.



2. Dette gjelder utgifter til blant annet:
 - a) eiendomsforsikring, jf § 17,
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
 - d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
 - e) vaktmesterrom,
 - f) renhold av fellesarealer
 - g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
3. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.
4. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag på Pilestredet Park fra utbygger.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal to ganger i året, hhv. 1. januar og 1. juli, forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Den eksakte forfallsdato fastsettes av sameiets styre i samråd med forretningsfører.

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Miljøoppfølgingsprogram



Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter bykologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, sameierene og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 19 Sameieloven

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

ooOoo



Ordensregler for Parkens Garasjesameie

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.2011

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen. Påse at porten er lukket før man kjører videre.
2. Portåpnere skal ikke oppbevares i bilen.
3. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil eller mc er forbudt.
4. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.
5. Kjøretøy skal hensettes vel innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.
6. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Kjøretøy fra byggmestere, renholdsfirmar etc. må ha tillatelse fra styret for å kunne parkere i garasjen.
7. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
8. Lagring av eiendeler på parkeringsplass skal først avklares med eier av tilstøtende plasser. Det er lov å lagre dekk, sykkel, kajakk eller evt. skiboks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor den oppmerkede plassen.
9. Det er ikke lov til å henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføring og lignende).
10. Det er ikke lov til å bore hull, eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.
11. Ting lagres på egen risiko, da ødeleggelse, tyveri eller lignende ikke dekkes av Garasjesameiets forsikring.
12. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
13. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal et av styremedlemmene varsles umiddelbart.
14. Lading av el-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Bruker må påregne å selv bekoste el-opplegg og måler for dette, noe som må godkjennes av styret.
15. Ved varslet felles rengjøring av garasjeanlegget, plikter den enkelte å rydde og fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra garasjestyret.
15. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.
16. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

For øvrig refereres det til vedtektene for Parkens Garasjesameie.