



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 384 194
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅRVOLLSKOGEN
GARASJEANLEGG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2016

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	1 294 579	1 255 556
Sum inntekter		1 294 579	1 255 556
Kostnader			
Lønnskostnad	,	114 100	114 100
Annen driftskostnad	,,,,,	1 245 829	898 326
Sum kostnader		1 359 929	1 012 426
Driftsresultat		-65 350	243 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 384	16 441
Sum finansinntekter		15 384	16 441
Annen finanskostnad		319	
Sum finanskostnader		319	0
Netto finans		15 065	16 441
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 285	259 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 285	259 572
Årsresultat		-50 285	259 572
Totalresultat		-50 285	259 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 285	259 572
Sum overføringer og disponeringer		-50 285	259 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 484	
Andre fordringer	,	63 812	55 637
Sum fordringer		83 296	55 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	576 004	653 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 004	653 099
Sum omløpsmidler		659 300	708 736
SUM EIENDELER		659 300	708 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		488 060	538 345
Sum opptjent egenkapital		488 060	538 345
Sum egenkapital		488 060	538 345
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		114 531	107 372
Annen kortsiktig gjeld		56 709	63 019
Sum kortsiktig gjeld		171 240	170 391
Sum gjeld		171 240	170 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		659 300	708 736



Til seksjonseierne i Årvollskogen SE Garasjeanlegg

Denne innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015.

I tillegg finner du bakerst i heftet «Orientering om sameiets drift».

Denne informasjonen er ikke en del av den formelle årsberetningen, men likevel er opplysningene viktig for deg som seksjonseier.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet.

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 Årvollskogen SE Garasjeanlegg
avholdes tirsdag 19 april 2016 kl. 18:30 i Selvbyggerveien 50.**

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Se vedlegg, forslag fra Tone Bekke om parkeringsregulering
 - B) Se vedlegg, diverse forslag fra Lars Erik Holtet
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.3.2016
Styret i Årvollskogen SE Garasjeanlegg

Håkon Mikelborg

Morten Losnedal

Laila Skaiaa



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Mikelborg	Årvollveien 54 A
Styremedlem	Morten Losnedal	Årvollveien 62 A
Styremedlem	Laila Skaiaa	Årvollveien 60 J
Varamedlem	Stian Bentzen	Årvollveien 62 D
Varamedlem	Tor Ole Brandvold	Årvollveien 60 A
Varamedlem	Tove Eileen Myhre	Årvollveien 58 G

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

Generelle opplysninger om Årvollskogen SE Garasjeanlegg

Årvollskogen SE Garasjeanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993384194, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune.

Gårdsnummer 386 og bruksnummer 1.

Sameiet eier og omfatter et parkerings og bodanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå. Bygningsmassen ligger innenfor bebyggelsen i Årvollveien 52 – 62. Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameieren ihht vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7.050 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

320 parkeringsplasser for bil, hver utgjørende 20/7050, til sammen	6400/7050
304 små boder, hver utgjørende 2/7050, til sammen	608/7050
6 store boder, hver utgjørende 4/7050, til sammen	24/7050
1 sykkelparkeringsareal, til sammen	8/7050

Til sammen	7050/7050
------------	-----------

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 4



d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

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

Årvollskogen SE Garasjeanlegg har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 1 294 579,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 359 929,-.

Avviket i posten andre driftskostnader skyldes i hovedsak hovedvask i garasjen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 50 285,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen er sameiets tilgjengelige midler og fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var **kr 488 060,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016**

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er ikke mottatt enda, da forsikringen er betalt ferm til mai 2016.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.3.2016

Styret i Årvollskogen SE Garasjeanlegg

Håkon Mikelborg

Morten Losnedal

Laila Skaiaa



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg, som viser et underskudd på kr 50 285. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 rettvissende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. mars 2016
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 259 460	1 246 560	1 259 000	1 262 000
Andre inntekter	3	35 119	8 996	5 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 294 579	1 255 556	1 264 000	1 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-16 051	-10 288	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-39 253	-38 020	-40 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-11 623	-7 515	-7 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-377 621	-209 706	-310 000	-240 000
Forsikringer		-109 155	-101 382	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-692 127	-531 415	-582 600	-633 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 359 929	-1 012 426	-1 174 600	-1 168 000
DRIFTSRESULTAT		-65 350	243 130	89 400	194 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 384	16 441	0	3 000
Finanskostnader	11	-319	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 065	16 441	0	3 000
ÅRSRESULTAT		-50 285	259 572	89 400	197 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			259 572		
Reduksjon udekket tap		-50 285			



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 098	4 381
Kundefordringer		19 485	0
Kortsiktige fordringer	12	56 714	51 256
Driftskonto OBOS-banken		181 325	171 089
Sparekonto OBOS-banken		394 679	482 010
SUM OMLØPSMIDLER		659 300	708 736
SUM EIENDELER		659 300	708 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		488 060	538 345
SUM EGENKAPITAL		488 060	538 345
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 063	58 635
Leverandørgjeld		114 531	107 373
Annen kortsiktig gjeld	13	646	4 384
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 240	170 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		659 300	708 736
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. 12. 2016,
STYRET I ÅRVOLLSKOGEN SE GARASJEANLEGG

Håkon Mikelborg

Morten Losnedal Laila Skaiaa

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Sykkelparkering	15 000
Garasjeleie	1 144 320
Bodleie	101 028
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 260 348

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bodleie	-888
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 259 460

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpnere	6 550
Korrigeringer på reskontro	1 460
Oppgjort tidligere skadesak	27 109
SUM ANDRE INNTEKTER	35 119

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 623
SUM KONSULENTHONORAR	-11 623

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 715
Drift/vedlikehold elektro	-4 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 874
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-192 367
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-377 621

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 035
Driftsmateriell	-3 653
Vaktmestertjenester	-436 043
Vakthold	-129 477
Renhold ved firmaer	-94 625
HMS-abonnement	-606
Kontor- og datarekvisita	-705
Trykksaker	-4 509
Andre kontorkostnader	-372
Porto	-8 593
Bankgebyr	-6 009
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-692 127

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 669
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	38
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 428
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	15 384

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-319
SUM FINANSKOSTNADER	-319

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt OBOS Skadeforsikring tom 9.5.16 (blir kostnadsført i 2016)	37 459
Forskuddsbetalt Antiximec tom 29.2.16 (blir kostnadsført i 2016)	1 014
Forskuddsbetalt tv-overvåkning tom mars (blir kostnadsført i 2016)	15 711
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	2 530
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 714

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetaling ikke overført reskonto (gjøres opp i 2016)	-646
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-646



5) Innkomne forslag:

A) Parkeringsregulering i Årvollveien

Forslag til sak som ønskes behandlet på sameiermøtet 19. april 2016.

Som alle vet er det uoversiktlig når man kommer fra vår private vei og ut i Årvollveien. Det er nesten umulig å se trafikken som kommer fra venstre, og det er ingen som stopper når vi kommer ut i veien. Vi må langt over midte av veien før vi ser om det kommer biler fra venstre.

Når vi da er ute i veien har vi vikeplikt for biler fra høyre, og det kan til tider bli kaotisk og det oppstår daglig farlige situasjoner siden man ikke ser biler som kommer nedover Årvollveien.

Jeg ønsker at man skriftlig tar dette opp med rette etat og søker å sette opp parkering forbudt skilt så det blir minst 10-15 meter klaring / oversikt oppover Årvollveien. Rette etat / instans burde komme på befaring sammen med representanter fra Årvollskogen SE Garasjeanlegg.

Et annen poeng er at når blokka i Årvollbrinken blir ferdig med ca 100 nye leiligheter og tilsvarende økt trafikk, samt når barnehagen nedenfor skytebanen med 150 nye barnehageplasser og tilsvarende trafikk kommer i gang, blir dette en utholdelig situasjon.

Vi har i dag ca. 300 biler i vårt garasjeanlegg, og med en økning på omkring 150 biler inn / ut vår private vei og 100 biler daglig forbi denne ut- og innkjøringen fra Årvollbrinken, er det bare snakk om tid før det blir store trafikale problemer og eventuelle ulykker.

Jeg ber Årvollskogen SE Garasjeanlegg utrede ovennevnte og ta grep for å forbedre sikkerheten ved utkjøringen i Årvollveien fra Årvollskogen Boligsameie 1,2 og 3.

Legger ved noen bilder jeg tok i høst som klart viser hva jeg mener.

Med vennlig hilsen

Tone Bekke

Årvollveien 58 N

Sameie 1

Styrets forslag til vedtak:

Styret vil vurdere videre arbeid med dette når man vet når barnehagen vil starte opp og en reell økning i trafikken vil komme.



B) Forslag fra Lars Erik Holtet

1. Omkoding av garasjeportåpner slik at den fungerer på begge løp

Styrets forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på omprogrammering, dette gjennomføres om styret mener prisen er riktig i forhold til tiltaket som skal gjennomføres. Den enkelte beboer må selv ta kostnad med omprogrammering av portåpner, ev kjøp av ny portåpner.

2. Ventilasjonen i garasjen, fungerer denne ordentlig? Bilene i garasjen blir veldig støvete av å stå inne allerede bare etter et døgn.

Styrets forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med å redusere støvplagene i garasjen.

3. Skilte 30 km/t på vegen mellom Årvollveien og innkjøringen til garasjen. (Tiltak: Ta kontakt med Statens vegvesen og inngå en avtale)

Styrets forslag til vedtak

Det settes opp privat skilt med 30 km/t

4. Fjerne de to store steinene som har blitt plassert på vegen mellom Årvollveien og innkjøringen til garasjen.

Styrets forslag til vedtak

Steinene har flere gode funksjoner og blir fjernet når andre trafikkreduserende tiltak eller utbedring av vei er gjennomført.

5. Skilte 15 km/t nede i garasjen med nye skilt for hver 50m.

Styrets forslag til vedtak:

Styret bestiller skilt og får montert opp disse.



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid i 2015

Styret består av 3 styremedlemmer valgt av styrene i sameie I, II og III. Styret har i tillegg til ansvar for garasjeanlegget også ansvar for internvei og parkeringsareal bak Årvollskogen.

Styret har i denne perioden hatt styremøter, arbeidsmøter/befaringer og møter med vaktmester/leverandører. Styret har etablert fast møtetidspunkt siste tirsdagen i hver måned. Møter avholdes etter behov.

Vi har felles nettside med de øvrige sameiene – <http://www.arvollskogen.no> og egen flik på denne nettsiden. Der informeres det om små og store hendelser. Sameiet I opprettet i 2015 en side på Facebook der vi garasjelaget også distribuert informasjon.

Styret har egen postadresse som kan benyttes for alle saker som gjelder garasjen: arvollskogengarasje@styrerommet.net.

Styret har også i 2015 vært opptatt av god økonomisk drift av garasjelaget og har hatt fokus på å minimere kostnadene så mye som mulig. Dette må selvsagt balanseres mot behov for vedlikehold og utbedringer som er nødvendig for å opprettholde og helst forbedre garasjeanleggets standard.

Styret har hatt fokus på forholdet til leverandører og oppfølging av serviceavtaler for de tekniske installasjoner som garasjeanlegget har ansvaret for.

For styret har ønsket om sikkerhet/trygghet i garasjen vært retningsgivende for styrets arbeid.

Videre har styret i løpet av året lagt vekt på tiltak med sikte på et noe hyggeligere miljø i garasjen.

1. I høst var det nødvendig å fornye og oppgradere adgangskontrollanlegget, samt kameraovervåkingsanlegget. Dette har skapt noen utfordringer fordi ikke alle fikk aktivert sine kort i tide. Disse sluttet å virke og måtte byttes. Styret har videre innhentet tilbud på nytt kamereovervåkingsanlegg for å sammenligne tilbudet i markedet både teknologisk og prismessig. Dette arbeidet må videreføres av det nye styret.
Kort koster nå kr 500 per stk og kan kjøpes ved henvendelse til styret. Portåpner koster kr 800 per stk og kan kjøpes ved henvendelse til styret.
2. Kvikk Installasjon har justert nødutgangsllys/evakueringslys slik at disse er mer synlig i garasjen.
3. Utgangspartiene ved dørene er markeringsmalt i hhv. grønt for nødutganger og fiolett for andre utganger v/Multimann. Hensikten har vært å markere hvor utgangene er slik at disse er lett synlig - ikke minst ved evakuering.
4. Det er gjort flere tiltak for å redusere støvproblemene i garasjen. Alle tilgjengelige flater i garasjen er vasket. Alle rørgater er støvsuget v/Bakken Renhold. I tillegg til



dette vaskes garasjen jevnlig av vaktmester.

5. Flater rundt inngangsporten er malt hvite v/Multiman Alle ståldører grundig rengjort og gråmalt v/Multimann. Dørene har i tillegg fått påmontert sparkeplate samt opphengslist. Opphengslisten kan brukes av styret og beboere dersom man ønsker å formidle informasjon. Styret ber om at man ikke henger opp oppslag med teip på dørene. Dette etterlater teiprester som er vanskelig å fjerne.
6. Styret minner om at generalforsamlingen i 2013 bestemte at alle boder skal bygges inn. Det pågikk et omfattende arbeid med dette i 2013 og videreført i 2014. I 2015 hadde vi en ny runde med innbygging og ca. 20 boder ble bygget inn i denne omgang. I hovedsak har arbeidet vært utført av vaktmester med samarbeidspartnere, men enkelte sameiere har valgt å utføre arbeidet selv.

Det vil nok også bli anledning med innbygging av bod i 2016. Styret konstaterer at for mange andelseiere ignorerer/boikotter generalforsamlingsvedtak ved å unnlate å bygge inn sin bod. Vi har eksempler på at andelseiere som personlig har mottatt brev om dette unnlater å svare.
7. Styret minner om at det er et generelt parkeringsforbud langs hele veien fra Årvollveien til parkeringsplassen. Det er kun tillatt med korte stopp i stoppsonen utenfor barnehagen. Styret minner om at motoren skal slås av ved stopp her. Tomgangskjøring er til stor sjenanse for beboere over denne stoppsonen. I løpet av året er det kommet opp flere skilt som tydeliggjør parkeringsbestemmelsene.
8. Farten er fortsatt for stor i garasjen. Som kjent er det montert fartsdempere i hardplast på to steder i garasjen. Styrets vurdering er at dette tiltaket har god effekt, men opplever overraskende stor motstand mot slike fartsdempende tiltak.
9. Innkjørings- og utkjøringsportene har vært relativt stabile i perioden. Antall bevegelser i portene er enormt. Portene begynner å bli gamle og dermed må vi påregne økte kostnader til service og vedlikehold. Foreløpig er anbefalingen fra Windsor at vi ikke trenger å bytte portene. Vi har hatt funksjonsstopp ved et par anledninger og da har vi hatt behov for å kontakte serviceleverandør med påfølgende ekstrakostnader. Ved noen anledninger har portene blitt påført skade enten bevisst ifm innbrudd eller ved uhell.
10. Styret minner om at vi har kameraovervåking av inn og utkjøringsporten og at alle hendelser blir filmet. Opptakene slettes etter én uke og det er kun ved uønskede hendelser at opptakene blir gått igjennom. Styret opplyser at garasjen nå er dekket med til sammen 13 kameraer.
11. Mange sameiere har anskaffet elbil. Ved spørsmål om ladepunkter for elbil henviser styret til elektrikerfirma Kvikk som monterer ladepunkt på garasjeplass, og sørger for at dette kobles til sameiers strømmåler. Alle kostnader for installasjon og senere elforbruk belastes dermed elbileier/sameier.
12. Sikkerhet er en viktig oppgave – og brann / vannskade er noe vi alle frykter. Alle alarmer i hele Årvollskogen går nå direkte til 110 og brannvesenets varsles. Det var



i 2015 to uttrykninger fra brannvesenet. Den ene var forårsaket av feil på brannmelder, den andre var forårsaket av at beboer ved et uhell kom borti brannmelder.

13. I 2015 var det et tilfelle av at et sprinklerhode ble slått av. Styret minner om at man må være varsom med å kjøre med høye biler.

14. Garasjesameiet har 12 oppstillingsplasser for motorsykkeler som leies ut. Styret minner om at motoriserte tohjulinger skal parkeres på egen garasjeplass, eventuelt på avmerket plass avsatt for dette. Leien er kr. 200 per mnd.

15. Vi har hatt et par tilfeller av innbrudd i garasjen. Styret minner om at innbrudd skal varsles til styret og skal anmeldes til politiet. Ved anmeldelse til politiet kan dette bidra til økt patruljering i vår område. Anmeldelse til politiet kan gjøres på politiets nettsider.

16. Styret registrerer at enkelte garasjeeiere bruker garasjeplassen til lagring av eiendeler. Noen har etablert bodlignende oppbevaringsløsninger på sin garasjeplass. Styret minner om at ingen eiendeler skal lagres utenfor egen bod. Gjør man det hindrer man renhold og øker risiko for skadedyr. Det bidrar til at det blir mindre plass til biloppstilling og bilen får ikke plass innenfor oppmerket areal. Dette er uheldig bl.a. i forbindelse med vaktmesters ukentlige feie- og vaskerutine. En eventuell inspeksjon fra brannvesenet vil medføre pålegg om opprydding. I forbindelse med flytting plikter den som flytter å etterlate garasjeplass og bod tom for eiendeler. I år har styret hatt inspeksjoner av garasjeplasser. Eiere som ikke har hatt tilfredsstillende orden på sin garasjeplass har fått muntlig og skriftlig beskjed om å rydde opp. Ved ett tilfelle fant styret det nødvendig å sende en formell skriftlig henvendelse til eier med varsel om sanksjonstiltak dersom garasjeplassen ikke ble ryddet.

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

Utføres av Oslo Sameieservice as.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Nokas om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 06 25 13.

Nøkkelkort

Hver garasjeeier har fått tilsendt 2 kort til bruk for å komme inn i garasjene. Disse kortene er nummererte og skal følge garasjene ved overdragelse. Det er selgers ansvar å overlevere kortene samt fjernåpner ved overdragelse.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13003. 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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.