



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 149 849  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: FREDENSBORG GARASJESAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2015

### 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, 11.09.2019



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	497 126	504 798
<b>Sum inntekter</b>		<b>497 126</b>	<b>504 798</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	51 345	54 870
Annen driftskostnad	„„„„„	362 981	382 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>414 326</b>	<b>436 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>82 800</b>	<b>67 908</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 443	6 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 443</b>	<b>6 866</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 443</b>	<b>6 866</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 243</b>	<b>74 774</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>90 243</b>	<b>74 774</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 243</b>	<b>74 774</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>90 243</b>	<b>74 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 243	74 774
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>90 243</b>	<b>74 774</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		1 400	701
Andre fordringer	,	73 952	324
Sum fordringer		75 352	1 025
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	471 591	342 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 591	342 105
Sum omløpsmidler		546 943	343 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>546 943</b>	<b>343 130</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>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		358 745	268 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>358 745</b>	<b>268 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>358 745</b>	<b>268 502</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		155 520	46 169
Annen kortsiktig gjeld		32 678	28 458
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 198</b>	<b>74 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>188 198</b>	<b>74 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>546 943</b>	<b>343 130</b>



## **Til seksjonseierne i Fredensborg 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 Fredensborg Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Fredensborg Garasjesameie  
avholdes torsdag 30. april 2015 kl. 19:00 i Takhuset.

---

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) Forslag til vedtektsendring.
- B) Forslag om Databehandlingsavtale mellom Garasje og Gårdsrommet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV REVISOR**

**7. ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPROGRAM MED TILHØRENDE BUDSJETT FOR 2015**

**8. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Oslo 11.02.2015

Styret i Fredensborg Garasjesameie

Jørgen Steffensen /s/

Fred Bråten /s/

Terje Aalia /s/

Vidar Jørgensen /s/



## Sak 2: ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jørgen Steffensen	Jess Carlsens gate 6
Styremedlem	Fred Bråten	Møllergata 50
Styremedlem	Vidar Jørgensen	Møllergata 52
Styremedlem	Terje Aalia	Jess Carlsens gate 4
Varamedlem	Fritz Kenneth Deila-Osan	Jess Carlsens gate 12
Varamedlem	Mona Graftås	Jess Carlsens gate 10
Varamedlem	Vibeke Huynh	Jess Carlsens gate 6
Varamedlem	Henning Kristiansen	Jess Carlsens gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Det sittende styret har hatt 7 styremøter i 2014.

### Generelle opplysninger om Fredensborg Garasjesameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org. nr. 889 149 849, gnr. 508, bnr 11, Oslo kommune.

Sameiet består av:

- Et gårdsrom i en egen fradelt eiendom på bakkenivå.
- Et areal på taket av Fredensborg Sameie 1.
- En næringsseksjon med terrasse (Takhuset), snr 111, gnr 208, bnr 938, Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom.

Sameiet består av 123 andelseiere:

- 120 parkeringsandeler Hver andel utgjør 18/4405-deler, sum 2460/4405-deler
- Fredensborg Sameie 1. Andelen utgjør 115/4405-deler.
- Fredensborg Sameie 2. Andelen utgjør 666/4405-deler.
- Jess Carlsen Borettslag. Andelen utgjør 464/4405-deler.

Sameiets formål er:

- Å eie og forvalte et garasjeanlegg.
- Å eie og forvalte diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over

til beste for eierne av sameiet.

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.

Fredensborg Garasjesameie har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Med **forvaltning** forstås formell administrasjon av eiendommen og dets brukere, dvs regnskap, felleskostnader, forretningsførsel, selvangivelse, skatter, avgifter osv.

Styret er ansvarlig for forvaltning av eiendommen.

Forvaltning og forretningsførsel er innkjøpt fra og utføres av OBOS.  
Revisjonstjenester er innkjøpt fra og utføres av PricewaterhouseCoopers AS.

### **Drift og vedlikehold.**

Med **drift** forstås alle oppgaver og rutiner som er nødvendig for å opprettholde funksjonen i og rundt eiendommen.

Med **vedlikehold** forstås alle oppgaver og rutiner som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået i og rundt eiendommen.

Styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjesameiets eiendom, slik at funksjonen og kvalitetsnivået i gårdsrommets ansvarsområde opprettholdes tilnærmet slik det var ved overtagelsen i 2004/2005.

Styret har hatt fokus på sikkerhet, teknisk drift og vedlikehold. Drift og vedlikehold er fast tema i alle styremøtene.

Drift og vedlikehold av eiendommen er innkjøpt fra og utføres av eksterne leverandører. Disse styres og følges opp av gårdsromstyret.

### **Styrets drift av sameiet**

#### Arbeids- og ansvarsdeling.

Mye av styremedlemmenes arbeid skjer mellom styremøtene. Det er derfor utarbeidet en «Arbeids- og ansvarsdeling» hvor styremedlemmene er tildelt sine spesifikke oppgaver for styreperioden.

#### Retningslinjer:

I tråd med årsmøtevedtaket i 2014 har styret fulgt OBOS sine «Retningslinjer for styrearbeid». Retningslinjene omhandler styrets ansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, og håndtering av utbetalinger.

Ifølge vedtaket har styret selv fullmakt til å besluttet retningslinjenes beløpsgrenser for innkjøp. Beløpsgrensene skal alltid oppgis i årsberetningen.

Styret har vedtatt følgende beløpsgrenser:

- Enkeltkjøp med antatt budsjett over kr 10 000 pr gang skal bestilles basert på en tilbuds-/anbudskonkurranse mellom flere leverandører i markedet.



- Løpende kjøp for til sammen over kr 20 000 pr år pr varegruppe skal bestilles basert på en rammeavtale inngått i en tilbuds-/anbudskonkurranse mellom flere leverandører i markedet.

### Forsikring.

Sameiets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr. 565893.

### HMS.

Styrer i sameier er pålagt å sikkerhetskontrollere 3 områder årlig:

- Brannsikkerhet/brannvern,
- Elektrisk sikkerhet (felles elektriske anlegg),
- Lekeplassikkerhet (lekeplassutstyr).

Status:

- Brannsikkerhet ble kontrollert i oktober 2014. Vi fikk mange pålegg. Utbedring er påbegynt, og planlagt avsluttet i januar 2015.
- Felles elektrisk anlegg er ikke kontrollert i 2014. Dette vil bli bestilt og utført i 2015.
- Garasjesameiet har ingen lekeplass, og kontrollerer derfor ikke lekeplassikkerheten.

### Drift og vedlikehold.

Drift og vedlikehold av gårdsrommet er innkjøpt fra og utføres av eksterne leverandører. Disse styres og følges opp av garasjestyret.

Eksempler på noen drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført i 2014:

- Ventilasjonsanlegget for garasjer og boder er reparert og satt i normal drift.
- 2 branndører var sperret i åpen posisjon (ulovlig). Disse er nå magnetstyrte, slik at de lukkes automatisk ved brann.
- Balansefjæren til garasjeporten røk tvert av. Er reparert midlertidig i påvente av levering av nyprodusert balansefjær i januar 2015.
- Brannsikkerhetskontrollen avdekket feil og mangler ved: ledelys, nødlys, merking av rømningsveier samt automatisk stenging av ventilasjonskanaler. Dette er langt på vei reparert iht brannforskriftene. Gjenstående arbeider utføres i januar 2015.
- Garasjegulvet er ryddet og høytrykkspylt, samt merket med nye gule striper.

Det er utarbeidet ny vaktmesterinstruks, som detaljert beskriver vaktmesterens arbeidsoppgaver hver dag hele året. Eksempel:

For å sikre beboernes trygghet foretar vaktmesteren daglig (5 dager i uken):

- En utendørs runde for å sikre at porten og utvendig dør går i lås.
- En innendørs runde for å sjekke at brannsentralen viser godkjent status, og at det ikke er vannlekkasjer i ventilasjonsrommet eller fra felles røranlegg for forbruksvann, avløp, og radiatoroppvarming i taket i garasjekjelleren.
- I den kalde årstiden sjekkes også temperaturen rundt utsatte vannledninger nær garasjeporten. Dette for å unngå frostskafer.

Garasjer og boder har i hovedsak bra standard. Det merkes dog økende feilrater i elektriske komponenter f.eks lysarmaturer.



## Økonomi 2014

Styret har hatt fokus på stram økonomisk styring. Økonomi er fast tema i alle styremøtene.

### A: Budsjett og regnskap 2014.

Av Garasjesameiets totale budsjett på rundt kr 500 000 går det meste til:

- Forsikring
- Elektrisk energi
- Lyskilder og armaturer
- Håndverkere (Vaktmester, elektro og ventilasjon).

Konklusjon 2014:

- Årets resultat er omtrent som budsjettet.
- Årets inntekter er rundt 3 % lavere (dårligere) enn budsjettet.
- Årets driftskostnader er rundt 3 % lavere (bedre) enn budsjettet, og 5 % lavere (bedre) enn resultat 2013.

Ytterligere detaljer er beskrevet i Årsmøtets sak 3: Årsregnskap for 2014.

## Budsjett for 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommentarer og detaljer om budsjettet er beskrevet i sak 7: Årlig vedlikeholdsplan med tilhørende budsjett for 2015.

Oslo 11.02.2015

Styret i Fredensborg Garasjesameie

Jørgen Steffensen /s/

Fred Bråten /s/

Terje Aalia /s/

Vidar Jørgensen /s/

**Sak 3:****ÅRSREGNSKAP FOR 2014.**

Årets detaljerte budsjett og regnskap for 2014 er vedlagt.

- Årets inntekter er 3 % lavere (dårligere) enn budsjettert.  
Avviket skyldes lavere salg av garasjeport åpner.
- Årets driftskostnader er rundt 3 % lavere (bedre) enn budsjettert, og 5 % lavere (bedre) enn regnskap 2013.  
Avviket skyldes i hovedsak lavere honorarer til innleide, og lavere kostnader for driften.
- Årets resultat er kr 2 248 lavere (dårligere) enn budsjettert.

Budsjett 2014 og regnskap 2014 kan oppsummeres som følger:

2014	Regnskap 2014	Budsjett 2014
<b>SUM Driftsinntekt</b>	<b>497 126</b>	<b>513 048</b>
<b>SUM Driftskostnad</b>	<b>414 326</b>	<b>428 000</b>
<b>SUM Driftsresultat</b>	<b>82 800</b>	<b>85 048</b>

**Kommentarer til årsregnskapet for 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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.

**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 358 745,-.

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.



Til sameiermøtet i Fredensborg Garasjesameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Garasjesameie, som viser et overskudd på kr 90 243. 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.

### 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 regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Fredensborg 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Revisors beretning - 2014 - Fredensborg Garasjesameie, side 2

*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, 13. februar 2015  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Cato Grønnern*

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	481 348	485 548	493 048	493 000
Andre inntekter	3	15 778	19 250	20 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>497 126</b>	<b>504 798</b>	<b>513 048</b>	<b>508 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-9 870	-1 000	-4 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-46 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-5 000	-1 000	-1 000
Andre honorarer		0	-25 000	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-27 240	-26 320	-28 000	-29 000
Konsulenthonorar	7	-7 313	-3 372	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-105 703	-99 155	-95 000	-100 000
Forsikringer		-65 580	-60 019	-65 000	-73 000
Energi/fyring		-54 811	-56 139	-56 000	-61 000
Andre driftskostnader	9	-97 335	-107 016	-106 000	-90 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-414 326</b>	<b>-436 890</b>	<b>-428 000</b>	<b>-409 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>82 800</b>	<b>67 908</b>	<b>85 048</b>	<b>98 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 443	6 866	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 443</b>	<b>6 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>90 243</b>	<b>74 774</b>	<b>85 048</b>	<b>98 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		90 243	74 774		



### BALANSE

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 195	324
Kundefordringer		1 400	701
Kortsiktige fordringer	11	70 757	0
Driftskonto i OBOS-banken		243 357	120 634
Sparekonto i OBOS-banken		228 234	221 471
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>546 943</b>	<b>343 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>546 943</b>	<b>343 130</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		358 745	268 502
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>358 745</b>	<b>268 502</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 678	27 332
Leverandørgjeld		155 520	46 169
Annen kortsiktig gjeld		0	1 126
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>188 198</b>	<b>74 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>546 943</b>	<b>343 130</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 11,02.2015  
Styret i Fredensborg Garasjesameie

Jørgen Steffensen /s/

Fred Bråten /s/

Terje Aalia /s/

Vidar Jørgensen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto 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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	22 800
Garasjeleie	230 400
Lokaler	239 848
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>493 048</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-11 700
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>481 348</b>

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

Ladestasjon Elbil	1 800
Korrigeringer på reskontro	280
Nøkkeltast og garasjeåpnere	7 750
Tilbakeført tidligere avsetninger	5 948
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 778</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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 2013/2014, og er på kr 45 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-7 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 313</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-6 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 863
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 217
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 374
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-105 703</b>

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

Driftsmateriell	-7 911
Lyspærer og sikringer	-2 135
Vaktmestertjenester	-77 518
Kopieringsmaterieill	-2 338
Porto	-5 747
Bank- og kortgebyr	-1 686
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 335</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	680
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 763
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 443</b>



**NOTE: 11**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	70 757
---	--------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>70 757</b>
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

**Sak 5:****INNKOMNE FORSLAG**

Det er meldt inn 2 forslag som ønskes behandlet av Sameiermøtet:

- A) Forslag om endringer i Garasjesameiets vedtekter.
- B) Forslag til Databehandlingsavtale om kameraovervåking mellom Garasjen og Gårdsrommet.

**Forslag A): Fra Fredensborg Sameie 1:****Forslag om endring i Garasjesameiets Vedtekter****Bakgrunn for at saken ønskes tatt opp på Sameiermøtet:**

Det er en kjensgjerning at det de siste årene har blitt stadig vanskeligere å finne kandidater til alle styrevervene i Jess Carlsen-kvartalets ulike styrever.

FS-1 antar at noe av årsaken kan ligge i at det kan være svært tidkrevende å inneha styreverv.

I tillegg til å bekle verv i styret i eget Boligselskap er det et krav i dag at styremedlemmer i Boligselskapene også bekler styreverv i Gårdsrommet og Garasjen. Det er nok mange som ser på dette som en for stor, og tidkrevende oppgave å sitte i inntil 3 styrever.

Pr i dag setter Vedtektene til Garasjesameiet formelle begrensinger på hvem som kan velges inn som medlemmer eller varamedlemmer i Garasjestyret.

FS-1 ser klare fordeler med at de samme personene sitter i flere/alle styrene, men dersom dette er til hinder for at personer i kvartalet ønsker å ta styreverv bør vi vurdere om det virkelig er nødvendig at alle Garasjestyrets styrerepresentanter sitter som medlemmer eller varamedlemmer i Boligselskapenes styrever. Garasjesameiet er et eget selvstendig selskap og prinsipielt bør alle som har eierinteresser i garasjen kunne inneha tillitsverv i styret.

Kanskje holder det at 2 av styremedlemmene i Garasjestyret er vare- eller styremedlem i boligselskapene, og at de 2 øvrige styremedlemmene kan velges blant garasjens 120 garasjeplasseiere som er bosatt i kvartalet. Da sikrer man at de 2 største eierne er representert i styret, samtidig som det gis mulighet for at garasjeplasseiere uten tilknytning til boligselskapenes styrever blir representert.

For å opprettholdes den balansen i styresammensetningen som er ønsket, bør man sette som krav at de 2 representantene fra garasjeplasseierne skal være seksjonseier, og bosatt i hvert sitt Boligselskap.

Vedtektene pr i dag:

**§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer skal velges som følger:

- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Hausmann Borettslag / Fredensborg Sameie 1 sine styrever



- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Jess Carlsen borettslag / Fredensborg Sameie 2 sine styre

Styremedlemmene velges for 2 år.

Vararepresentanter skal velges som følger:

- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Hausmann Borettslag / Fredensborg Sameie 1 sine styre
- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Jess Carlsen borettslag / Fredensborg Sameie 2 sine styre

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

#### **Forslag til vedtak:**

FS-1 foreslår en endring i Garasjesameiets Vedtekter slik at personer uten tilknytning til boligselskapenes styre kan velges inn som styre-/varamedlemmer i Garasjen:

#### **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger:

- Minst ett medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Hausmann Borettslag / Fredensborg Sameie 1 sine styre
- Minst ett medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Jess Carlsen borettslag / Fredensborg Sameie 2 sine styre
- Inntil to medlemmer kan velges blant garasjeplasseiere som også er eier/andelseier i henholdsvis JCBL og FS-1/HMB.

Styremedlemmene velges for 2 år.

Vararepresentanter skal velges som følger:

- Minst ett medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Hausmann Borettslag / Fredensborg Sameie 1 sine styre
- Minst ett medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Jess Carlsen borettslag / Fredensborg Sameie 2 sine styre
- Inntil 2 varamedlemmer kan velges blant garasjeplasseierne som også er eier/andelseier i henholdsvis JCBL og FS-1/HMB.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Leder velges blant de 2 kandidatene som er styre- eller varamedlem i ett av boligselskapene.

#### **Merknad:**

Vedtaksendringer krever 2/3 flertall på Sameiermøtet.

Mvh

Styret i FS-1

**Forslag B): Fra Fredensborg Sameie 1:****Forslag til Databehandlingsavtale om kameraovervåking mellom Garasjen og Gårdsrommet****Bakgrunn for at saken ønskes tatt opp på Sameiermøtet:**

I Juni 2012 kom Datatilsynet (DT) med nye retningslinjer for hvordan kameraovervåking i det offentlig rom skal reguleres. Retningslinjene påpeker bl. annet at kameraovervåkingen i et selskap skal registreres på DTs hjemmesider, og at det skal utarbeides Internkontrollbestemmelser (IKB). IKB'ene skal sikre at styret følger gjeldende lover og regler, og skal beskrive hvilke konkrete tiltak styret har iverksatt for å sikre personopplysninger knyttet til opptakene. IKB skal være tilgjengelig for beboere / garasjeplassiere.

Etter en avklaring med DT er det enighet om at Garasjesameiet ikke trenger å registrere seg, eller ha egne IKB, men bare dersom det er en skriftlig avtale med et annet selskap som påtar seg ansvaret for dette. Det er enighet om at Gårdsrommet skal stå ansvarlig for kameraovervåkingen i Jess Carlsen-kvartalet. Forutsetningen for å kunne gjennomføre kameraovervåking i Garasjen er derfor at Garasjestyret signerer en Databehandlingsavtale med Gårdsromstyret, der styret i Garasjen formelt aksepterer at Gårdsrommets IKB er gjeldende også for Garasjen.

Det er utarbeidet flere forslag til IKB for Gårdsrommet, men det har så langt ikke lyktes å få flertall for noen av alternativene i Gårdsrommet. I hovedsak har FS-1 presentert et forslag som skal tjene følgende 4 hensikter:

1. Fungere som informasjon for styret og beboere om hvilke regler som gjelder, og hvordan de skal overholdes
2. Kort referere til hva DTs Retningslinjer, Personopplysningsloven og –forskriften krever
3. Beskrive hvordan Gårdsromstyret skal oppfylle de kravene Datatilsynet og Personopplysningsloven setter for kameraovervåking
4. Hvordan øvrige selskaper som ønsker å knytte seg til anlegget skal håndteres

JCBL har presentert en kortere versjon som er langt mindre detaljert. Dette forslaget støttes ikke av FS-1 da det ikke tydelig nok fremkommer hvordan styret skal oppfylle kravene. Det fremkommer heller ikke hvordan Gårdsrommet skal håndtere øvrige selskaper som ønsker å knytte seg til Gårdsrommets IK-Bestemmelser.

I Garasjens styre er det også uenighet om hvordan en Databehandlingsavtale mellom Garasjen og Gårdsrommet skal utformes/hva den skal inneholde. Grunnet manglende enighet om Databehandlingsavtalen og IKB, er Kameraovervåkingen i kvartalet derfor pr. dags dato avstengt.

Kameraovervåkingen kommer til å forbli avstengt inntil følgende formelle krav er på plass:

1. Gårdsrommet har vedtatt IKB
2. Det foreligger en formell Databehandlingsavtale mellom Garasjen og Gårdsrommet

For å få kameraovervåkingen i gang igjen så snart som mulig ønsker FS-1 at Garasjens Sameiermøte fatter vedtak om hvordan Garasjens ansvar i denne saken skal håndteres.



Da styret i Garasjen selv ikke er stand til å enes om vedtak som får denne Databehandlingsavtalen på plass, fremmer FS-1 et forslag om at Garasjens Sameiermøte pålegger Garasjestyret å signere vedlagte Databehandlingsavtale.

#### **Forslag til vedtak:**

Så snart Gårdsrommets IKB er på plass pålegger Garasjens Sameiermøtet Garasjens styre å signere vedlagte Databehandlingsavtale med Gårdsrommet.

Mvh  
Styret i FS-1

**Vedlegg A: FS-1s forslag til Databehandlingsavtale mellom Garasjen og Gårdsrommet**

**Vedlegg B: FS-1s forslag til IK-Bestemmelser for Gårdsrommet**

#### **Vedlegg A:**

#### **Avtale om kameraovervåking i Jess Carlsen kvartalet**

##### **1. Partene i avtalen**

Denne avtalen er inngått mellom

**Sameiet Fredensborg Gårdsrom** – org.nr 888 136 762 – heretter kalt Gårdsrommet og  
**Fredensborg Garasjesameie** – org.nr. 989 149 849 – heretter kalt Selskapet

##### **2. Avtalens omfang**

Avtalen gjelder Gårdsrommets lagring, utlevering og sletting av opptak fra Selskapets kameraovervåking.

##### **3. Forutsetninger og vilkår**

Selskapet er juridisk ansvarlig for kameraovervåkingen, herunder at denne skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og « Internkontrollbestemmelser for Sameiet Fredensborg Gårdsroms kameraovervåking», heretter kalt "Internkontrollbestemmelsene".

Selskapet må selv dekke kostnader knyttet til innkjøp, installasjon, drift og vedlikehold av nødvendig kamerautstyr og kabling, bygningsmessige tiltak og arbeider samt tilkøpling til Gårdsrommets PC.

Gårdsrommets kostnader til drift og vedlikehold av PC, programvare, tekniske kontroller og adgangssikring skal dekkes av brukerne. Selskapet andel av kostnader til drift og vedlikehold beregnes pro-rata i forhold til selskapet andel av det totale antall kameraer tilkoblet Gårdsrommets PC. Selskapets andel av kostnadene faktureres etterskuddsvis hvert halvår.

Dersom Selskapet er kjent med at forutsetningene for kameraovervåkingen ikke er oppfylt, skal Selskapet uten ugrunnet opphold iverksette tiltak som sikrer at overvåkingen skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende Internkontrollbestemmelsene.

Har ikke Selskapet iverksatt korrigerende tiltak innen rimelig tid, eller på andre måter misligholder avtalen, kan Gårdsrommet avslutte tilkoblingen til Gårdsrommets PC. Melding om dette skal sendes skriftlig til Selskapet.

##### **4. Vedtak om kameraovervåking**

Det legges til grunn at beslutning om å opprette, opprettholde eller utvide kameraovervåking for et selskapets skal være basert på vedtak med 2/3 flertall i et sameiermøte / generalforsamling. Sameiermøtet /Generalforsamlingen i Selskapet har med bakgrunn i vedtak den <?> med minst 2/3 flertall besluttet å <opprette, opprettholde, utvide> kameraovervåking.



#### 5. Formålet med kameraovervåkingen

I henhold til DTs retningslinjer skal styret for det respektive selskap ha utarbeidet et klart definert hovedformål med kameraovervåkingen. Videre poengteres det at innsamling og bruk av personopplysninger kun skal skje i henhold til det angitte hovedformålet.

Selskapet har definert følgende hovedformål med kameraovervåkingen:

*«Hovedformålet med kameraovervåkingen i Garasjens ansvarsområde er å forhindre innbrudd, tyveri og hærværk i kjellerboder og biler plassert/parkert i garasjeanlegget og kjellerområdet, og tekniske installasjoner i sameiets fellesområder tilknyttet Garasjeanlegget. Videre er det ønskelig å kunne dokumentere denne type hendelser.»*

#### 6. Registrering av overvåkingen og angivelser av området som skal overvåkes

DT angir at alle juridiske selskaper skal melde sin overvåkingsaktivitet på DTs hjemmesider. Databehandler skal ikke innmeldes på navn, men som styreleder i gjeldende selskap. En innmelding er gyldig i 3 år og skal deretter fornyes innen utløp av perioden innmeldingen gjelder for.

Selskap som inngår skriftlig avtale om kameraovervåking med Gårdsrommet, trenger ikke registrere seg hos DT.

I henhold til retningslinjene fra DT skal det tydelig angis hvilke områder som skal omfattes av kameraovervåkingen. Dette skal være angitt i selskapets vedtak.

Kameraovervåkingen omfatter følgende områder:  
<Hele garasjeområdet inkludert porten.>

Kameraovervåkingen skjer i følgende tidsrom på døgnet:  
<24 timer i døgnet hele året.>

#### 7. Ikrafttreden og oppsigelse

Avtalen gjelder fra <dato> og kan sies opp av hver av partene med virkning fra 31. desember eller 31. juni med 3 måneders skriftlig varsel.

Oslo, den

For Gårdsrommet

For Selskapet

Styreleder

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

### Vedlegg B:

#### **Internkontrollbestemmelser for Sameiet Fredensborg Gårdsroms kameraovervåking**

##### **1. Bakgrunn, forutsetninger og hensikt:**

Datatilsynet (DT) har utarbeidet retningslinjer for kameraovervåking, og det er angitt konkrete krav om anbefalinger for sameier og borettslag.

Formålet med dette dokumentet er å beskrive internkontrollbestemmelser i henhold til DTs krav og anbefalinger, samt beskrive konkret hvordan styret skal etterlever DTs retningslinjer.

##### **2. Lover, forskrifter og retningslinjer:**

Som grunnlag for internkontrollbestemmelser for kameraovervåking og/eller lagring, utlevering og sletting av opptak fra kameraovervåking gjelder:

- I. Lov om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven):  
Særlig kapittel VII: Kameraovervåking

- II. Forskrift om behandling av personopplysninger (Personopplysningsforskriften)  
Særlig kapittel 8: Fjernsynsovervåking
- III. Datatilsynets retningslinjer: «Kameraovervåking – Hva er lov?» 1. juni 2012

### **3. Etablering av kameraovervåking:**

Datatilsynets (DT) retningslinjer angir:

"I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungveieende formål, er ikke tillatt."

Det legges til grunn at beslutning om å opprette, opprettholde eller utvide kameraovervåking for et selskaps skal være basert på vedtak med 2/3 flertall i et sameiermøte / generalforsamling.

Om over å overlate kameraovervåking til andre, angir DT: "Noen overlater helt eller delvis overvåkingen til en annen part, for eksempel et vaktelskap. I så fall kreves en databehandler-avtale som regulerer forholdet. Det er viktig å merke seg at du fremdeles har ansvaret selv om en annen part utfører oppgavene for deg".

Selskapet i Jess Carlsen kvartalet som ønsker at Gårdsrommet skal forestå kameraovervåking på deres vegne, må inngå skriftlig avtale med Gårdsrommet om dette.

For slik kameraovervåking skal "Avtale om kameraovervåking i Jess Carlsen kvartalet", heretter kalt "Avtalen", legges til grunn.

### **4. Formålet med kameraovervåkingen:**

I henhold til DTs retningslinjer skal styret for det respektive selskap ha utarbeidet et klart definert hovedformål med kameraovervåkingen. Videre poengeteres det at innsamling og bruk av personopplysninger kun skal skje i henhold til det angitt hovedformålet.

**Gårdsromsameiet** har definert følgende hovedformål med kameraovervåkingen:

*«Hovedformålet med kameraovervåkingen i Gårdsrommets ansvarsområde er å forhindre innbrudd, tyveri og hærværk i kjellerboder, boligområder og biler plassert/parkert i garasjeanlegget og kjellerområdet, og tekniske installasjoner i sameiets fellesområder tilknyttet Garasjeanlegget. Videre er det ønskelig å kunne dokumentere denne type hendelser i forbindelse med politianmeldelse.»*

De ulike selskapene som ønsker å knytte seg til Gårdsrommets anlegg angir sitt definerte hovedformål i Avtalen.

### **5. Angivelser av området som overvåkes:**

Det enkelte selskap skal tydelig angi hvilke(t) område(r) som skal være omfattet av kameraovervåkingen, og plikter selv å kontrollere om dette overholdes.

Områdene som er dekket av Gårdsrommets kameraovervåking er beskrevet i vedlegg 1.

Angivelse av hvilke områder som er overvåket skal kun gjøres tilgjengelig for styrene i Jess Carlsen kvartalet.

**Vedlegg 1:** Skisse med plassering av kameraer i Gårdsrommets ansvarsområde.

### **6. Ansvar og myndighet:**

Gårdsrommets styre er ansvarlig for at kameraovervåkingen av Gårdsrommets ansvarsområde og at lagring, utlevering og sletting av opptak fra andre selskaps skjer i henhold til disse internkontrollbestemmelsene. Styrets leder har myndighet til å tegne avtaler med selskap i Jess Carlsen kvartalet om tilknytning.



## **7. Tilgang til og utlevering av opptak:**

Det er styret i Gårdsrommet som beslutter hvem som skal ha tilgang til TV-overvåkingen, og eventuelt rett til å utlevere de opptakene som gjøres og som lagres på PC'en. Gårdsrommets styreleder og ett styremedlem fra annet boligselskapet enn styreleder har enkeltvis tilgang til opptakene.

## **8. Lagring og bruk av opptak:**

Gårdsrommet har anskaffet en egen PC til lagring av opptak. Denne er lokalisert i et dedikert rom. Det er kun de personene styret har besluttet som skal ha tilgang til opptak som skal kunne benytte PC'en som er plassert i dette rommet.

Det skal være individuelle brukernavn og passord for tilgang til, kopiering av og sletting av opptak på PC'en til de i styret som har fått tilgang til opptakene. I den grad det er praktisk mulig og forsvarlig skal alle handlinger være sporbare i forhold til den som har utført handlingene, det føres logg over handlinger og denne skal ikke kunne slettes. Opptak fra kameraovervåking kan kun brukes i henhold til det angitte hovedformålet.

Det skal ikke tas opp lyd i forbindelse med opptakene.

Opptakene skal kun vises og lagres på den PC'en som er anskaffet til dette formålet, og ikke på noen måter overføres opptak til annet utstyr, verken for visning eller lagring.

Ved behov kan opptak lagres på DVD, minnestikk eller andre lagringsmidler som skal oppbevares innelåst i et brann- og innbruddsikkert skap plassert i samme rom som PC'en. Nøkkelen til skapet oppbevares på et trygt sted av de personene styret har gitt tilgang til opptakene.

Selskap som kobler seg til Gårdsrommets kameraovervåkingsanlegg skal så vidt mulig lagre sine data på en egen katalog på harddisken<sup>1</sup>.

## **9. Innsynsrett og utlevering av opptak:**

Opptak av hendelser (innbrudd, hæververk mm) kun utleveres til Politiet, enten etter anmodning fra Politiet eller i forbindelse med anmeldelse av straffbare forhold.

Personer har rett til innsyn i opplysninger som er lagret om dem. Dette gjelder kun de deler av opptakene hvor vedkommende selv er avbildet. En slik anmodning skal meldes skriftlig til Gårdsromstyret. Det skal ikke leveres ut kopier av opptak til privatpersoner, heller ikke av hendelser der privatpersoner hevder å ha eierinteresser.

Ut over dette kan ikke opptakene utleveres til eller vises til andre enn de styret har utpekt, uten at de som er med har skriftlig samtykke fra alle som kan identifiseres. Styret i Gårdsrommet sørger for at opptak overleveres Politiet.

## **10. Sletting av opptak:**

I henhold til gjeldende regelverk er hovedregelen at opptak slettes senest innen 7 dager. Dersom det er sannsynlig at opptakene vil bli overlevert til Politiet, kan opptakene oppbevares i inntil 30 dager.

Dersom det er grunn til å tro at Politiet kan ha interesse av opptakene, skal det fra gang til gang vurderes hvor vidt det er behov for å lagre opptakene ut over 7 dager.

Opptak skal under ingen omstendigheter oppbevares i mer enn 30 dager.

## **11. Tidsstyrt kameraovervåking:**

DTs retningslinjer angir at kameraovervåking kun skal skje til tider eller i situasjoner hvor behovet er størst.

Gårdsrommet har besluttet at kameraovervåkingen skal forgå kontinuerlig.

Selskap som knytter seg til Gårdsrommets anlegg skal i Avtalen angi for hvilke tidspunkt og situasjoner kameraovervåkingen skal foregå.

---

<sup>1</sup> Det skal legges til rette for tilgang til eget selskaps data uten å ha tilgang til øvrige selskaps data

**12. Varslingsskilt:**

Det skal monteres godt synlige varslingsskilt på alle dører/porter som fører inn til områder som er kameraovervåket.

Teksten på varslingsskiltene skal være:

Området er TV-overvåket!

Driftsansvarlig: Sameiet Fredensborg Gårdsrom

**13. Innmelding til Datatilsynet:**

DT angir at alle juridiske selskaper skal melde sin overvåkingsaktivitet på DTs hjemmesider. Databehandler skal ikke innmeldes på navn, men som styreleder i gjeldende selskap. En innmelding er gyldig i 3 år og skal deretter fornyes innen utløp av perioden innmeldingen gjelder for.

Selskap som inngår skriftlig avtale om kameraovervåking med Gårdsrommet, trenger ikke registrere seg hos DT.

**14. Evaluering og revisjon:**

Om evaluering og revisjon angir DT:

“Behov og utfordringer kan endre seg. Kameraovervåkingen må derfor jevnlig tas opp til vurdering. Er det fremdeles samme behov for overvåkingen? Skal det gjøres endringer i hva som overvåkes? Når meldeperioden er i ferd med å løpe ut og meldingen eventuelt skal endres eller sendes inn på nytt, kan det være en god anledning for å gjøre en slik gjennomgang”.

Evaluering og vurdering av om kameraovervåking skal videreføres skal behandles på sameiermøte/generalforsamling innen utløpet av registreringsperioden. Det legges til grunn at det er 2/3 flertall i sameiermøte/generalforsamling for å videreføre kameraovervåkingen.

Styret i de ulike selskapene skal fortløpende vurdere om overvåkingen fungerer i henhold til intensjonen og om retningslinjer overholdes og er hensiktsmessige i henhold til gjeldende regelverk.

Styret skal årlig gis en orientering om anleggets virkemåte og hvordan retningslinjene overholdes av de som er utpekt med tilgangsrettigheter.

Som en del av evaluering og revisjon skal styret smed jevne mellomrom, men minimum hvert 3. år, sørge for at en nøytral, kompetent 3. part gjennomgår programvare på PC'en for å sikre at bestemmelsene i retningslinjene blir ivaretatt. Det skal utarbeides en rapport etter gjennomgangen hvor eventuelle avvik og forslag til utbedringstiltak beskrives.

Rapporten skal sendes til det eller de Selskap som er berørt av eventuelle avvik. Styret skal arkivere rapporten på en betryggende måte.

**15. I krafttreden:**

Styret i **Sameiet Fredensborg Gårdsrom** iverksetter disse Internkontrollbestemmelsene med virkning fra xx.xx.2015.

Gårdsromstyret 2014-16

**Sak 7:**
**ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPROGRAM MED TILHØRENDE BUDSJETT FOR 2015.**
**Sameiermøtets behandling**
Vedtektenes § 13 Vedlikehold:

*Styret skal utarbeide forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som skal fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.*

Vedtektenes § 15 Betaling av felleskostnader:

*Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akonto-beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akonto-beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.*

Forslag til vedtak:

- «Årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for 2015» godkjennes.

**ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPLAN MED TILHØRENDE BUDSJETT.**
**1: Årlig vedlikeholdsprogram for 2015**
**A. Status for eiendommen:**

Eiendommen er 10 år gammel, og de fleste anlegg/installasjoner har teknisk levetid lenger enn det. Her er en grov vurdering av status:

<b>Teknisk anlegg</b>	<b>Teknisk levetid (år)</b>	<b>Teknisk status.</b>
Ventilasjonsaggregat Garasje/bod, «Aggregat 3», kanaler, spjeld osv.	15-20	OK
Avkastvifte Garasje, v/Garasjeport «Aggregat 4».	15-20	OK
Garasjeport m/styringssystem og drivverk.	10-15	Noe dårlig
Brannrør i garasje/boder m/låser, dørpumper og automatikk.	-	OK
Boddører/bodvegger.	-	OK
Innvendige overflater i garasje/bodområdet (Gulv/vegger/tak)	15-20	Vegg/takOK Gulv dårlig
Elanlegg/kabler osv til egen port/lys/ventilasjon.	30	OK
Lysarmaturer, i garasjer/boder	10-15	Noe dårlig
Brannvarslingssentral i garasjer og detektorer/varslingsanlegg i garasjer og boder	20	OK

### B. Styrets ansvar.

Fra vedtekter for Fredensborg Garasjesameie § 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 Jess Carlsen-kvartalet i Oslo kommune, til beste for eierne av sameiet.*

Ellers i vedtektene står:

- FDV av et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over.
- Årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett.
- Indre og ytre vedlikehold av garasjer og boder.
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon av garasjer og boder.
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg til garasjer og boder (les: det lille vifteanlegget i bakkant av fjernvarmerommet).
- Renhold av fellesarealer i garasjer/boder.
- Forsikring.

### C. Vedlikeholdsprogram.

Styret har for 2015 lagt opp til samme omfang på drifts- og vedlikeholds-aktivitetene som i 2014. Målet er at eiendommens tekniske kvalitet (standard) skal holdes på tilnærmet samme nivå som ved innflytting i 2004/2005.

- Forebyggende vedlikehold:

*Definisjon: Intervallbundne arbeider som kan planlegges og må utføres pga. jevn, normal slitasje for å hindre forfall. Periodisk vedlikehold har en preventiv virkning og forebygger skade. Årlig service på heiser og brannvarslingsanlegg er eksempler på periodisk vedlikehold.*

#### *Vaktmester:*

Det er utarbeidet en detaljert arbeidsinstruks for hele året for vaktmesteren, basert på erfaringer fra fagfolk og erfaringer fra kvartalet vårt det siste kalenderåret. Denne beskriver:

- En aktivetsbeskrivelse av hva som skal utføres av vedlikehold på de forskjellige tekniske anlegg, de forskjellige bygningstekniske deler, samt eiendommens områder.
- Når disse aktivitetene skal utføres (frekvens eller dato).
- Hvor anlegget befinner seg.
- Hjelpemidler, kjemikalier, reservedelsbeskrivelse, verktøy.

Det er høyest frekvens på aktiviteter som sikrer liv og eiendom:

- Kontroll og vedlikehold av utvendige porter og dører (Skallsikring).
- Kontroll av vannlekkasjer og fare for frostskafer.
- Kontroll av feilmeldinger på garasjens brannsentral.

#### *HMS:*

Det bestilles en årlig lovpålagt kontroll av:

- Brannsikring



- Elsikkerhet

Disse kontrollene kan avdekke behov for vedlikehold som vi blir pålagt å rette.

#### *Frostskade.*

Noen vannrør nær garasjeporten kan være utsatt for frostskaide hvis kald vinter. Dette kan forhindres hvis garasjeporten kan lukkes helt ned til bakken.

Styret vurderer:

- Slisse ned varmekabel i asfalten under garasjeporten, slik at issvuller smelter og dermed kan garasjeporten tette helt ned mot asfalten.

- Korrektivt vedlikehold:

*Definisjon: Arbeider som må utføres for å rette opp uforutsette feil/skader, og dermed løfte eiendommen tilbake til opprinnelig nivå. Skadene kan skyldes feilaktig utført eller manglende vedlikehold, hærverk, eller rett og slett at en bygningsdel har sluttet å fungere, f.eks utskiftinger av lyspærer, skifte av en glassrute, skifte dørlås, foreta graffiti fjerning etc.*

For 2015 ventes en moderat økning av feil:

- Feilrettingen av porter og portåpnere samt utskifting av dørlåser og dørpumper.
- Utskifting av lyskilder og takarmaturer

For 2015 er planlagt reparert:

- Gulvet i fjernvarme/ventilasjonsrommet. Dette er ikke ferdigstilt, og trenger noe puss ved sluk, tetting av vegg, samt vannrett maling.
- Maling av gulv i slusene for det store bodområdet.

- Fornyelse:

*Definisjon: Utskiftinger av bygningsdeler med kortere levetid («teknisk levealder») enn bygningens brukstid.*

For 2015 er planlagt 1 fornyelse:

- Utskifting av defekte nødlydsarmaturer i taket i garasje- og bodområdet.

#### **Budsjett 2015**

Kostnader for vedlikeholdet slik det er spesifisert i 1: *Årlig vedlikeholdsprogram for 2015* er inndecket i 2: *Budsjett 2015*.

Årets budsjett er satt opp i henhold til vedtektenes krav.

For å vurdere styrets budsjett for Gårdsrommet i 2015 har vi nedenfor satt opp budsjett 2015 og sammenlignet med regnskap 2014.

Oppsummering:

<b>2015</b>	<b>Regnskap 2014</b>	<b>Budsjett 2015</b>
<b>SUM Driftsinntekt</b>	<b>497 126</b>	<b>508 000</b>
<b>SUM Driftskostnad</b>	<b>414 326</b>	<b>409 500</b>
<b>SUM Driftsresultat</b>	<b>82 800</b>	<b>98 500</b>

Driftskostnader:

Budsjetterte driftskostnader for 2015 er kr 409 500. Dette er 1 % lavere enn regnskapet for 2014, og 4 % lavere enn budsjettert for 2014.

Detaljer finnes i det vedlagte Resultatregnskapet, under kolonnen Budsjett 2015.

Felleskostnader:

Felleskostnadene for 2015 blir uendret, dvs som i 2014.

Budsjetterte felleskostnader for 2015 er kr 493 000. Dette er det samme som budsjettert for 2014.

Basert på de budsjetterte driftskostnadene for 2015 er de tilhørende felleskostnadene beregnet ut fra vedtektenes krav:

*De samlede akonto-beløp skal med rimelig margin dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.*



**Sak 8:**

**VALG AV TILLITSVALGTE**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Styremedlem	Fred Bråten	M 50
Styremedlem	Vidar Jørgensen	M 52

**A: Styreleder for 1 år:**

**B: 2 styremedlemmer for 1 år:**

**C: 4 varamedlemmer for 1 år:**