



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 690 520
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vestre Strømkaaien 7
5008 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Amund Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 24.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		315 606	293 577
Sum inntekter		315 606	293 577
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		172 211	146 263
Sum kostnader		206 441	180 493
Driftsresultat		109 165	113 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		677	262
Sum finansinntekter		677	262
Annen finanskostnad			298
Sum finanskostnader		0	298
Netto finans		677	-36
Ordinært resultat før skattekostnad		109 842	113 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 842	113 048
Årsresultat		109 842	113 048
Totalresultat		109 842	113 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 842	113 048
Sum overføringer og disponeringer		109 842	113 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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			
Andre fordringer		817	2 573
Sum fordringer		817	2 573
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		333 865	231 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 865	231 686
Sum omløpsmidler		334 682	234 259
SUM EIENDELER		334 682	234 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		325 927	216 085
Sum opptjent egenkapital		325 927	216 085
Sum egenkapital		325 927	216 085
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			5 683
Annen kortsiktig gjeld		8 755	12 491
Sum kortsiktig gjeld		8 755	18 174
Sum gjeld		8 755	18 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 682	234 259



Til seksjonseierne i Kronstadtorget Garasjesameie

**Velkommen til sameiermøte tirsdag 25 april 2017 kl. 19.45
i Fjøsangerveien 50C 1.etg**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Kronstadtorget 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.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Kronstadtorget Garasjesameie
avholdes tirsdag 25 april 2017 kl. 19.45 i Fjøsangerveien 50C 1.etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år

Protokoll sendes ikke ut, men eierne kan få den tilsendt ved henvendelse til OBOS.

Vedlegg: Vedtekter for garasjesameiet.

Bergen, 14.03.2017
Styret i Kronstadtorget Garasjesameie

Morten Paulsen /S/

Bente Åsebø /S/

Ragnar Stople /S/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Paulsen	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Bente Åsebø	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Ragnar Stople	Postboks 2433 Drotningstveit

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 Kronstadtorget Garasjesameie

Kronstadtorget Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912690520, og ligger i Bergen kommune.

Garasjesameie er et tings rettslig sameie og består av totalt 103 garasjeplasser.

Kronstadparken borettslag eier plass 1-22, 24-29, 31-33, 36 og 43, totalt 33 plasser. Bruksretten til disse plassene er regulert i Kronstadparken borettslag sine vedtekter. De øvrige plassene, plass 37-48, 50-68, 23, 30, 34 og 35, totalt 34 plasser, eies av seksjonseiere i Kronstadtorget Eierseksjonssameie.

I tillegg eier Bjørnsonsgaten Næring AS plass 73 til 103, totalt 31 plasser.

Kronstadtorget eierseksjonssameie eier plass 49 og plass 69 til 72, totalt 5 plasser. Disse plassene er gjesteparkering tilhørende boligseksjonene.

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.

Kronstadtorget 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. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 315 606.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av el-bil og kreditnota fra Vegmerking Vest AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 206 441.

Dette er kr 60 059 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 109 842 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 325 927.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med høyere energikostnader enn i 2016. Dette skyldes forventet økning av el-bil lading i sameiet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2017 er budsjettert til kr 38 300.



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 20% reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bergen, 14.03.2017
Styret i Kronstadtorget Garasjesameie

Morten Paulsen /S/

Bente Åsebø /S/

Ragnar Stople /S/



Til Sameiermøtet i Kronstadtorget Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kronstadtorget Garasjesameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 109 842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Kronstadtorget Garasjesameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Kronstadtorget Garasjesameie

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 31. mars 2017
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor



691 - KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	309 000	293 550	309 000	252 000
Andre inntekter	3	6 606	27	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		315 606	293 577	309 000	252 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 500	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 938	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-36 775	-35 360	-36 500	-38 300
Konsulenthonorar		0	-860	-5 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-4 569	-6 970	-50 000	-20 000
Kommunale avgifter	8	-45 078	-43 780	-46 500	-47 000
Kostnader sameie		-30 816	-29 916	-30 000	-30 000
Energi/fyring		-44 211	-17 372	-35 000	-62 000
Andre driftskostnader	9	-5 389	-6 067	-22 500	-9 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-206 441	-180 493	-266 500	-249 300
DRIFTSRESULTAT		109 165	113 084	42 500	2 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	677	262	0	0
Finanskostnader		0	-298	0	0
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		677	-36	0	0
ÅRSRESULTAT		109 842	113 048	42 500	2 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 842	113 048		



691 - KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		817	2 573
Driftskonto OBOS-banken		333 865	231 686
SUM OMLØPSMIDLER		334 682	234 259
<hr/>			
SUM EIENDELER		334 682	234 259
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		325 927	216 085
SUM EGENKAPITAL		325 927	216 085
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 755	12 491
Leverandørgjeld		0	5 683
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 755	18 174
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 682	234 259
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2017,

STYRET I KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE

Morten Paulsen /S/

Bente Asebø /S/

Ragnar Stople /S/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	309 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	309 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm, El-bil	4 000
Kreditnota fra Vegmerking Vest AS, faktura kostnadsført i 2015	2 606
SUM ANDRE INNTEKTER	6 606

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 569

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 385
Vann- og avløpsavgift	-32 693
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-45 078

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-64
Porto	-3 183
Bank- og kortgebyr	-2 142
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 389

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	466
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	211
SUM FINANSINNTEKTER	677



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter. 4 møter i 2016 og 2 møter i 2017. Kronstadtorget Eierseksjonssameie, Kronstadparken Borettslag og Kronstadtorget Garasjesameie har avholdt styremøtene sammen da de fleste sakene har vært sammenfallende.

Styret har jobbet med bl.a. følgende saker:

1. Reklamasjonsrapport
2. Brannalarm/branndetektorer
3. Sikkerhet i sameiet
4. Drift/vaktmestertjenester i Sameiet
5. Rengjøring av garasjen
6. El-bil lading

1. I 2014 ble det utarbeidet en reklamasjonsrapport av styret i Kronstadtorget Eierseksjonssameie (Sameiet) på saker som ikke ble godkjent av styret i Sameiet da overtakelsesprotokollen ble signert. I tillegg til disse sakene har det kommet til flere feil og mangler etterhvert, både mot Brødrene Ulveseth (utbygger) og mot Bjørnsonsgaten Næring AS (næringsdelen i Sameiet). I utgangspunktet var det ca. 40 saker som ble definert av styret som reklamasjon. En del av disse reklamasjonene har blitt utbedret, mens en del fremdeles gjenstår. På grunn av alvorlighetsgraden i enkelte av sakene, engasjerte styret Asplan Viak AS og Structor AS som 3. parter for å lage en objektiv rapport som beskriver tilstanden på bygningsmassen i sameiet. Dette ble gjort i begynnelsen av 2016. I den forbindelse ble det avholdt flere befaringer og møter. Rapporten har blitt oversendt OBOS og utbygger, med krav om at reklamasjonene blir utbedret i henhold til rapporten. Utbygger har ikke akseptert konklusjonen i et par av de viktigste og mest alvorlige sakene i rapporten. I tillegg mener styret at det generelt har tatt alt for lang tid på ferdigstilling av sakene hvor det er enighet om reklamasjon. På bakgrunn av dette engasjerte styret høyesterettsadvokat Rune Valaker i Advokatcompagniet DA, til å vurdere sakene for Sameiet. Representanter fra styret har hatt møter med Valaker og har fortløpende dialog via mail og telefon. Valaker har også vært på befaring i sameiet for å få oversikt over sakene. Det skal avholdes et møte mellom styret i Sameiet, utbygger og OBOS, i månedskiftet mars/april. Her blir også Valaker med. Resultatet av dette møtet vil være avgjørende for hva Sameiet foretar seg videre. Styret har tidligere lagt ved informasjon om hvilke reklamasjoner det gjelder og omfanget av disse. Om noen ønsker mer informasjon, kan styret kontaktes. Det er mulig å få innsyn i rapporten som den foreligger i dag. Ellers vil styret informere beboerne videre i sakene fremover.

2. Utfordringene med uønskede/falske alarmer på brannvarslingsanlegget har vi fremdeles, men i mye mindre grad enn tidligere. Problemet med støv på detektorer i garasjen er mye mindre da gravearbeidene på byggeplassen N2 har avtatt betraktelig. Mingel AS har hatt utfordringer med stekeos som til tider har utløst alarmen. Manuelle brytere har også blitt utløst av uvedkommende og ved feil/uhell. Det er nå montert beskyttelsesdeksel på disse bryterne for å øke terskelen for at det skal skje igjen. Styret jobber med å finne et firma som kan rykke ut dersom brannalarmen går f.eks nattetid eller i tilfeller hvor beboere ikke kan håndtere varslingsanlegget.



3. Etter en del innbrudd og hærverk i garasjen og på fellesområder, tok styret kontakt med ReliSec. ReliSec leverer tjenester for å ivareta sikkerheten, i blant annet boligsameier. Intelligente kameraer har blitt montert og dekker hele garasjeområdet. Vi håper og tror at dette vil holde uvedkommende unna. Dette er en prøveordning.
4. I 2016 endret Basale AS navn til Newsec AS. Newsec AS har vaktmestertjenester - og drifter Sameiet. De følger en driftsinstruks og gir tilbakemeldinger til styret ved avvik, feil og mangler. Styret har da fortløpende dialog med Newsec.
5. Styret har laget avtale med Bydrift om rengjøring av garasjen. Det vil både bli kostet og vasket med gjevne mellomrom fremover. Arbeidet blir utført med kostebil, med støvsuging/-og vaskefunksjon.
6. Det er nå mulig å koble seg opp med egen lader for el-bil. En beboer har montert dette, med minus-måler og mulighet for å lese av sitt eget forbruk.

Styret

Styret har ikke kontoradresse, men kan kontaktes på mailadresse: kronstadtorgetgarasje@styrerommet.net eller morten.paulsen67@gmail.com
Ved saker som haster kan styret kontaktes på telefon 97 12 42 51.

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

Vaktmestertjenesten er levert av Basale. All kontakt skal gå via styret, beboere skal ikke kontakte Basale selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8083171. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.



**VEDTEKTER
FOR
KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE**
Vedtatt ved stiftelsestidpunkt

1. NAVN

Sameiets navn er Kronstadtorget Garasjesameie.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Kronstadtorget Garasjesameie ("**Sameiet**") eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen eierseksjon (gnr. 159, bnr. 7 og snr. 1) under bakkenivå innenfor bebyggelsen tilhørende Kronstadtorget eierseksjonssameie ("**Boligsameiet**"), beliggende på gnr. 159 bnr. 7 i Bergen kommune.

Sameiet er et ideelt (tingsrettslig) sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor det til en hver sameiedel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt garasjeplass.

Sameiet består av 103 garasjeplasser, hvorav 33 plasser eies av Kronstadparken borettslag, 31 plasser eies av Bjørnsonsgaten Næring AS, 5 plasser er gjesteparkeringsplasser som eies av Boligsameiet og de resterende 34 plassene eies av beboere i boligsameiet/borettslaget.

Sameiet består av like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i garasjeanlegget. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er én pr. garasjeplass og nevneren er lik det samlede antall garasjeplasser i garasjeanlegget. Hver sameieandel tildeles et nummer som den aktuelle garasjeplassen merkes med. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

3. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner til beste for eierne av Sameiet, herunder ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer.

4. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Feilparkerte biler eller hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.



Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

5. RETTSLIGE DISPOSISJONER

Til hver sameier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøken.

Kronstadparken borettslag er registrert som eier av plass 1-22, 24-29, 31-33, 36 og 43. Bruksretten til disse plassene er regulert i Kronstadparken borettslag sine vedtekter. Sameieandelen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med borettsandelene de er tilknyttet.

Bruksretten til de øvrige plassene, plass 37-48, 50-68, 23, 30, 34 og 35 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med, eller til eier av, seksjon eller andel i Kronstadtorget Eierseksjonssameiet eller Kronstadparken borettslag.

Garasjeplassene kan leies ut internt til beboere i Kronstadtorget Eierseksjonssameie eller Kronstadparken borettslag.

Bjørnsonsgaten Næring AS eier plass 73 til plass 103. Plassene følger næringsseksjonene og er ikke omsettelig.

Kronstadtorget eierseksjonssameie eier plass 49 og plass 69 til 72. Disse plassene er gjesteparkering tilhørende boligseksjonene og er ikke omsettelig.

Dersom eier av sameieandel overdrar sin eierseksjon i Boligsameiet uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er eier av seksjon i Boligsameiet.

6. GARASJEPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Boligsameiet med funksjonshemming.

Det påhviler styret i Sameiet å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til sameier med slik funksjonshemming, og de sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

7. LADEPLASSER FOR EL-BILER

Seks av garasjeplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.

Sameier som disponerer garasjeplass som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, må bytte plassen med sameier som disponerer slik bil og har



behov for ladeplass. Sameier som er berettiget til en slik ladeplass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

8. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet, hvor alle sameierne har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor dersom dette er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier).
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.

9. 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. pkt. 8.

10. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger har sameierne én stemme hver. Det vil si:

Kronstadparken borettslag:	33 stemmer
Bjørnsonsgaten Næring AS:	31 stemmer
Kronstadtorget eierseksjonssameie:	5 stemmer
Sameiere (enkeltpersoner totalt 34 plasser):	1 stemme pr. plass

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, gjelder som sameiermøtets beslutning det som styrets leder gir sin tilslutning.



Det kreves to tredjedels flertall blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjelegget som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- andre rettslige disposisjoner over garasjelegget som går ut over vanlig forvaltning
- 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

Det kreves enstemmighet blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om endringer i Sameiets vedtekter

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre med minimum 3 og maksimum 5 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt av sameiermøtet. Styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges. Som styremedlemmer i Sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i Boligsameiet. Disse representantene bør igjen velges slik at borettslaget, de øvrige boligseksjonene og næringsseksjonen er representert.

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende Sameiets daglige drift.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

12. ORDENSREGLER

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

13. VEDLIKEHOLD

Styret skal sørge for at garasjeplassene og garasjeleggets fellesarealer 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 gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og liknende fra garasjeplassen. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig ryddiggjør garasjeplassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv. Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjelegget.

14. FELLESKOSTNADER

Alle felleskostnader vedrørende garasjelegget fordeles likt mellom sameierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

Den enkelte sameier skal kvartalsvis betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak i garasjelegget. Ved behov kan styret avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd i tillegg til a-kontoinnbetalingene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2(2)(c).

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjelegget, herunder:

- eiendomsforsikring, jf punkt 17,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjelegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold og oppmerking av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar, styrehonorarer og kostnader til Kronstadtorget eierseksjonssameie

15. MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdsloven.

16. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne 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 i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

18. SAMEIELOVEN

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