



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - 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: 01.01.2016 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2017

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, 11.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		491 980	492 598
Sum inntekter		491 980	492 598
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	52 486
Annen driftskostnad		401 051	407 674
Sum kostnader		453 537	460 160
Driftsresultat		38 443	32 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 129	4 144
Sum finansinntekter		3 129	4 144
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 129	4 144
Ordinært resultat før skattekostnad		41 572	36 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 572	36 583
Årsresultat		41 572	36 583
Totalresultat		41 572	36 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 572	36 583
Sum overføringer og disponeringer		41 572	36 583



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			
Kundefordringer		2 776	94
Andre fordringer		1 187	544
Sum fordringer		3 963	638
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 998	486 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 998	486 000
Sum omløpsmidler		490 961	486 638
SUM EIENDELER		490 961	486 638

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		436 900	395 328
Sum opptjent egenkapital		436 900	395 328
Sum egenkapital		436 900	395 328
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		13 092	42 113
Annen kortsiktig gjeld		40 969	49 197
Sum kortsiktig gjeld		54 061	91 310
Sum gjeld		54 061	91 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		490 961	486 638



Til seksjonseierne i Fredensborg Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte torsdag 27. april 2017 kl. 19:00 i Takhuset (Jess Carlsens Gate 12).

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 Fredensborg Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Fredensborg Garasjesameie
avholdes torsdag 27. april 2017 kl. 19:00 i Takhuset (Jess Carlsens Gate 12).**

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Få ventilasjonsanlegget i kjelleren til å fungere igjen
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV REVISOR

7. ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPROGRAM MED TILHØRENDE BUDSJETT FOR 2017

8. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.02.2017

Styret i Fredensborg Garasjesameie

Magnus Gottschalk /s/

Christian Valeur Lundestad /s/

Fritz Kenneth Deila-Osan /s/

Ronny Rostad /s/

Protokoll fra Ordinært sameiermøte blir distribuert på mail. De som ikke har mottatt protokoll to uker etter avholdt sameiermøte kan henvende seg til styret eller OBOS.



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Gottschalk	Møllergata 48
Nestleder	Christian Valeur Lundestad	Jess Carlsens Gate 10
Styremedlem	Fritz Kenneth Deila-Osan	Jess Carlsens Gate 10
Styremedlem	Ronny Rostad	Jess Carlsens Gate 6
Varamedlem	Tatjana Andreeva	Jess Carlsens Gate 10
Varamedlem	Arman Canovic	Møllergata 48
Varamedlem	Tor-Hugne Olsen	Jess Carlsens Gate 6
Varamedlem	Dai Quoc Tran	Trygves Gate 7

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Fredensborg Garasjesameie

Fredensborg Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989149849, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune.

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

Sameiet består av 123 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

120 parkeringsandeler.	Hver andel utgjør 18/4405-deler, sum	2160/4405-deler.
Fredensborg Sameie 1.	Andelen utgjør	1115/4405-deler.
Fredensborg Sameie 2.	Andelen utgjør	666/4405-deler.
Jess Carlsen Borettslag.	Andelen utgjør	464/4405-deler.
Til sammen		4405/4405-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.

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 491 980,-.

Dette er kr 13 020,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 453 537,-.

Dette er kr 16 537,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til eksternt møteledelse, ekstraordinært sameiermøte, strøm og vaktmesterkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 41 572,- 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 436 900,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2017».

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.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 3 750,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredensborg Garasjesameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a.
Sparekonto 0,65 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Honoraret for 2017 har økt med kr 601,- eks. mva. iht. brev utsendt til styret den 28. november 2016.

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 uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27.02.2017
Styret i Fredensborg Garasjesameie

Magnus Gottschalk /s/ Christian Valeur Lundestad /s/

Fritz Kenneth Deila-Osan /s/ Ronny Rostad /s/



Til Sameiermøtet i Fredensborg Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fredensborg Garasjesameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 41 572. 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 - Fredensborg 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. Betryggende 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 regnskapsestimaterne 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 - Fredensborg 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, 3. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor



633 - FREDENSBORG GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	477 748	481 948	493 000	493 000
Andre inntekter	3	14 232	10 650	12 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		491 980	492 598	505 000	503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 486	-6 486	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-46 000	-46 000	-46 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 125	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-30 030	-28 875	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar	7	-19 620	-5 562	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-69 868	-134 771	-126 000	-110 000
Forsikringer		-75 004	-70 757	-80 000	-81 000
Energi/fyring		-84 555	-71 603	-60 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-116 599	-90 980	-78 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-453 537	-460 160	-437 000	-475 000
DRIFTSRESULTAT		38 443	32 438	68 000	28 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 129	4 144	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 129	4 144	0	0
ÅRSRESULTAT		41 572	36 583	68 000	28 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		41 572	36 583		



633 - FREDENSBORG GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 187	544
Kundefordringer		2 776	94
Driftskonto OBOS-banken		22 221	134 223
Sparekonto OBOS-banken		464 777	351 776
SUM OMLØPSMIDLER		490 961	486 638
<hr/>			
SUM EIENDELER		490 961	486 638
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		436 900	395 328
SUM EGENKAPITAL		436 900	395 328
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 969	46 197
Leverandørgjeld		13 092	42 113
Annen kortsiktig gjeld		0	3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 061	91 310
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		490 961	486 638
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2017
Styret i Fredensborg Garasjesameie

Magnus Gottschalk /s/ Christian Valeur Lundestad /s/

Fritz Kenneth Deila-Osan /s/ Ronny Rostad /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	22 800
Garasjeleie	230 400
Lokaler	239 848
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	493 048

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-15 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	477 748

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladestasjon Elbil	5 100
Korrigeringer på reskonto	982
Nøkkelkort og garasjeåpnere	7 250
Parkering	900
SUM ANDRE INNTEKTER	14 232

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

Arbeidsgiveravgift	-6 486
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-6 486
------------------------------	---------------

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 2015/2016, og er på kr 46 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-6 291
------	--------

Juridisk bistand (DALAN Advokatfirma DA)	-13 330
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-19 620
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 750
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-10 539
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-13 254
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 953
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 373
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-69 868
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-479
-----------------	------

Vaktmestertjenester	-89 413
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-188
--------------------------	------

Kontor- og datarekvista	-16 921
-------------------------	---------

Trykksaker	-2 645
------------	--------

Andre kontorkostnader	-93
-----------------------	-----

Porto	-4 398
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 462
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 599
----------------------------------	-----------------



NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 001
SUM FINANSINNTEKTER	3 129

INNKOMNE FORSLAG

A) Få ventilasjonsanlegget i kjelleren til å fungere igjen

Forslagsstiller:

Vidar Jørgensen

Saksinformasjon:

SAK: MANGLENDE VENTILASJON I KJELLEREN.

Hensikten med dette forslaget er 2-delt:

- Sikre at garasjekjelleren tilfredsstiller offentlige krav, slik at det igjen blir lovlig å parkere der.
- Sikre at kostnaden for reparasjonen for å gjøre garasjekjelleren lovlig betales av andre enn garasjeeierne.

Bygningsforskriftene krever at garasjeanlegg ventileres for å fjerne eksos og brennbare gasser. Uten et godkjent ventilasjonsanlegg kan ikke et garasjeanlegg tas i bruk.

Garasjeanleggets ventilasjonsanlegg har ikke virket de 2 siste somrene. Styret har vært klar over mangelen siden august 2015.

Jeg har flere ganger det siste året bedt om styrets plan for hvordan de vil løse problemet før frister løper fra oss. Jeg har fått vite status, men ikke sett noen plan. Det kan virke som fremdriften er langsom.

Jeg ber derfor sameiermøtet vurdere et forslag om å vedta noen føringer og fullmakter til styret for å sikre fortgang i arbeidet med å få ventilasjonsanlegget til å fungere igjen.

FORSLAG: FÅ VENTILASJONSANLEGGET I KJELLEREN TIL Å FUNGERE IGJEN.**Bakgrunn:**

Garasjekjelleren ble ferdigstilt i 2004, og har et eget ventilasjonsanlegg som betjente både garasjeområdet og bodområdet. En egen vifte henter frisk luft fra gårdsrommet, luften ledes i kanaler til garasjene og bodene, og suges ut gjennom en egen vifte ved garasjeporten. Hovedhensikten til dette anlegget er å:

- Tilføre ren luft til kjelleren (garasje- og bodområdet).
- Fjerne eksosgasser.
- Fjerne brennbare gasser.
- Fjerne fuktighet.

I tillegg hentes luft fra bodområdet som blåses under trykk til slusene mellom garasje og oppgang. Dette for å:

- Hindre eksos å trenge inn i oppgangene.
- Hindre røyk, i tilfelle brann i garasjen, å trenge inn i oppgangene.

Tekniske observasjoner:

- Ventilasjonsrommet i kjelleren huser 3 ventilasjonsanlegg: Et stort for KIWI, et stort for næringseiendommene, og et lite for garasje/bodområdet (kjelleren).
- Om sommeren henter kjellerens ventilasjonsanlegg frisk uteluft fra samme kanal som KIWIs anlegg.
- Om vinteren henter kjellerens ventilasjonsanlegg oppvarmet luft fra KIWIs avkast (utblåsingluft), da kjellerens ventilasjonsanlegg ikke har egen oppvarming.

- Sommeren 2015 skiftet KIWI ut sitt ventilasjonsanlegg til et med ca 3-dobbelt kapasitet. Dette er godkjent av alle styre i kvartalet, forutsatt at det ikke skulle koste styrene noe, samt at det ikke skulle ha negativ innvirkning på eksisterende tekniske anlegg eller bygningene.

Praktiske observasjoner:

- Sommeren 2015, umiddelbart etter KIWIs oppstart av sitt nye anlegg, registrerte styret at selv om kjellerens ventilasjonsanlegg gikk for fullt kom det ikke lenger luft inn i kjelleren. KIWI ble varslet om denne observasjonen.
- Det ble også registrert et tydelig undertrykk i kjelleren.
- Det ble konstatert at trykksettingen av slusene til oppgangene ikke lenger fungerte.
- Da kjellerens ventilasjonsanlegg og KIWIs ventilasjonsanlegg har felles innsugskanal (sommerluft) kan det synes som KIWIs nye 3-doblede «Goliat-anlegg» stjeler all luft fra kjellerens lille «David-anlegg».
- Vinteren er problemfri, trolig fordi kjellerens ventilasjonsanlegg henter oppvarmet luft fra utblåsingstviften i KIWIs ventilasjonsanlegg.
- Ifølge avtalen med KIWI skal KIWI bære kostnadene hvis det krever ombygginger for å få «eksisterende anlegg til å fungere som før ombyggingen». Det er i avtalen dog tatt forbehold om at vi trenger 1 års drift for å fange opp alle konsekvenser.
- Styret har vært klar over problemstillingen i 1 ½ år.

Forslag til vedtak:

For å sikre at:

- Sameierne fortsatt kan benytte kjelleren til parkering.
- Kostnader for ombygging av ventilasjonsanlegget betales av andre enn garasjeeierne
- Brannforskriftene for borettslagene er ivaretatt (trykksetting av sluser til oppgangene).

pålegger Sameiermøtet at Garasjestyret gjennomfører 6 tiltak. Da jeg ikke vet dagens status for styrets arbeid ber jeg om at det voteres over hvert av forslagene enkeltvis.

1. Styret skal sørge for at kjellerens ventilasjonsanlegg forsyner garasjer/boder med tilfredsstillende ventilasjon, omtrent slik det var ved innflytting.
2. Hvis årsaken til dagens problem skyldes KIWIs nye ventilasjonsanlegg har styret fullmakt til å enes med KIWI om nødvendige tekniske korreksjoner og evt. nødvendig økonomisk kompensasjon for å gjøre Garasjesameiet skadesløs.
3. Frist for implementert løsning/ombygging: snarest mulig, senest 31.12 2017.
4. Styret skal informere om konklusjoner og status for denne saken i ordinært sameiermøte 2018.

For å sikre fremdrift og handlefrihet for styret bør årsmøtet innvilge styret noen retningslinjer og fullmakter:

5. Styret må kanskje ha bistand til å avklare årsaken til kapasitetsreduksjonen fra 2015. Årsmøtet gir styret fullmakt til å kjøpe inn teknisk kompetanse for å få dette avklart.
6. Hvis årsaken til kapasitetsreduksjonen ikke skyldes KIWIs nye ventilasjonsanlegg må styret fremlegge denne saken til ny behandling på et nytt sameiermøte. Styret



må der presentere sine løsninger samt få godkjenning til evt investering og videre arbeid.

Styrets innstilling:

Styret er godt kjent med denne saken og jobber i samarbeid med FS1 sitt styre om å få løst problemet, da AKA som eier Kivis lokaler er en del av FS1. Installatøren av ventilasjonsanlegget hevder, til tross for våre innsigelser, at deres anlegg ikke på noe vis påvirker vårt anlegg negativt på noe tidspunkt og at en ombygging av garasjens anlegg verken er nødvendig eller noe AKA skal bekoste. AKA avviser derfor å ha noe ansvar i dette. Garasjestyret har fått et firma med teknisk kompetanse innen ventilasjon til å se på garasjens anlegg. De fant ingen feil ved vårt anlegg, men kunne ikke konkludere med at et annet anlegg påvirker garasjens anlegg. Dette er grunnen til at saken ennå ikke er løst.

Forslagets målsetting korresponderer med den styret allerede har i denne saken. Tiltakene som foreslås er i hovedsak allerede iverksatt.

Styret har allerede de fullmakter som det foreslås innvilget.

Styret mener det ikke er behov for at de enkelte forslagene vedtas av årsmøtet, men har heller ingen innsigelser til at det gjøres.

Sak 7: ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPROGRAM MED TILHØRENDE BUDSJETT FOR 2017

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.

Forslag til vedtak:

- «Årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for 2017» godkjennes.

ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPROGRAM MED TILHØRENDE BUDSJETT.

1: Årlig vedlikeholdsprogram for 2017:

A. Status for eiendommen:

Eiendommen er 12 år gammel, og de fleste anlegg/installasjoner har teknisk levetid lenger enn det. Her er en grov vurdering av status:

Teknisk anlegg	Teknisk levetid (år)	Teknisk status.
Ventilasjonsaggregat Garasje/bod, «Aggregat 3», kanaler, spjeld osv.	15-20	Delvis redusert
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/-vegger.	-	OK
Innvendige overflater i garasje/bodområdet (Gulv/vegger/tak)	15-20	Vegg/tak OK 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. Vedlikeholdsprogram.

Styret har for 2017 lagt opp til samme omfang på drifts- og vedlikeholds-aktivitetene som i 2016. Målet er at eiendommens tekniske kvalitet (standard) skal holdes på tilnærmet samme nivå som ved innflytting i 2004/2005.

Vedlikehold utføres hovedsakelig fortløpende når behovet oppstår.



Vaktmester:

Det er utarbeidet en detaljert arbeidsinstruks for hele året for vaktmesteren, basert på erfaringer fra fagfolk og erfaringer fra tidligere. Denne beskriver:

- En aktivitetsbeskrivelse 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 årlig en lovpålagt kontroll av:

- Brannsikkerhet

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

Termografering av sikringsrommet i samarbeid med Gårdsromsameiet.

Årlig vask av garasjeanlegget.

2: Budsjett 2017:

Drift og vedlikeholdsbudsjettet for 2017 er satt til 110 000 kr.

Det presiseres at nødvendig vedlikehold likevel vil bli utført dersom budsjettet overskrides.

Garasjestyret har og har hatt en langsiktig målsetning om å opparbeide seg en egenkapital på ca. 500 000 kr. til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver.



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter og 1 arbeidsmøte, men styret har også løpende kommunikasjon på mail. I tillegg sørger styret for at portåpnere blir distribuert og vedlikeholdt.

På grunn av at et økende antall garasjeiere har el-bil og ønsker å lade denne i garasjeanlegget, har garasjestyret innhentet flere tilbud på installasjon av infrastruktur for lading som ivaretar nåværende og framtidige behov for utbygging av elbillading, inkludert strømstyring og individuell avregning. Dette vil ha en kostnad i størrelsesorden 200-300.000 for felles infrastruktur og ca. 30.000 for hver eier som ønsker å koble seg på med ladestasjon.

Da behovet for lading ikke stort nok til å rettferdiggjøre en investering av denne størrelsesorden, går styret inn for å vente til behovet er større og at økende konkurranse reduserer prisenivået. Man antar at det kommer støtteordninger.

En slik investering vil kreve 2/3 flertall fra årsmøtet.

Styret har sørget for at kameraovervåkning i garasjeanlegget nå er gjenopptatt og har overtatt ansvaret fra Gårdsromsameiet.

Ventilasjonsanlegget har ikke fungert optimalt etter at Kiwi installerte nytt anlegg i 2015. Styret har jobbet med å løse dette i samarbeid med FS1 og Kiwi. Man er enig om en løsning, som vil bli gjennomført i løpet av våren.

Styret arbeider også med å innhente nye forsikringstilbud.

Styret

Styret kan nås på mailadressen garasjestyret@jesscarlsen.no.

Se Fredensborg Garasjesameies hjemmeside på <http://jesscarlsen.no/en/garasje> for vedtekter, husordensregler og ytterligere informasjon.

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.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.

Styret er pålagt å benytte OBOS sine "Retningslinjer for styrearbeid" i sitt daglige virke. Retningslinjene beskriver temaer som: lojalitet, habilitet, innkjøp, taushetsplikt, attestasjon og anvisning, samt personlig adferd. Retningslinjene krever at beløpsgrenser for når anbud/tilbud skal benyttes før innkjøp opplyses i årsberetningen, samt opplyse om eventuelle enkeltsaker som styret har valgt å fravike denne regelen.

Beløpsgrenser:

Styret har vedtatt at alle enkeltkjøp over kr 10 000 skal bestilles etter en forutgående anbuds/tilbudskonkurranse i markedet.

Styret har vedtatt at årlige bestillinger av samme varegruppe/tjenestegruppe som til sammen kan bli over kr 20 000 skal inngås etter en forutgående anbuds/tilbudskonkurranse i markedet.

Avvik:

Styret har ikke hatt en tilbuds/anbudskonkurranse for følgende varer som overskrider beløpsgrensene:

- Rosings AS, Reparasjon av garasjeport. Årsak til avvik: Leverandøren hadde monopol.

Vaktmester

Vaktmestertjenestene utføres i dag av Multi Eiendomsdrift AS og samordnes med Sameiet Fredensborg Gårdsrom for hele kvartalet, der Garasjesameiet dekker 20 % av vaktmesterkostnadene. Av kostnadshensyn skal kun styret kontakte vaktmester.

Portåpnere

Portåpnere kan kjøpes av styret. Bestilling og priser er beskrevet på <http://jesscarlsen.no/en/garasje>. Portåpnere selges kun til garasjeeiere. Ved problemer med din portåpner ta kontakt med angitt kontaktperson som beskrevet på oppslag i din oppgang.

Parkering

Sameiet har MC-plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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