



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 890 410
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2016

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	859 206	889 990
Sum inntekter		859 206	889 990
Kostnader			
Lønnskostnad	,	91 280	68 460
Annen driftskostnad	„„„„	707 621	836 422
Sum kostnader		798 901	904 882
Driftsresultat		60 305	-14 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 014	16 656
Sum finansinntekter		15 014	16 656
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 014	16 656
Ordinært resultat før skattekostnad		75 320	1 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 320	1 764
Årsresultat		75 320	1 764
Totalresultat		75 320	1 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 320	1 764
Sum overføringer og disponeringer		75 320	1 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 490	17 363
Andre fordringer		388	1 953
Sum fordringer		2 878	19 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850 996	737 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850 996	737 595
Sum omløpsmidler		853 874	756 911
SUM EIENDELER		853 874	756 911

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		742 537	667 217
Sum opptjent egenkapital		742 537	667 217
Sum egenkapital		742 537	667 217
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		53 757	18 095
Annen kortsiktig gjeld		57 579	71 598
Sum kortsiktig gjeld		111 336	89 693
Sum gjeld		111 336	89 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 874	756 911



Til seksjonseierne i Frydenberg Garasjesameie A og B

Velkommen til sameiermøtet 2016.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Frydenberg Garasjesameie A og B 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 Frydenberg Garasjesameie A og B avholdes
tirsdag 26. april 2016 kl. 17:30 i Sens sine lokaler i Seljeveien 6**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag om endring/presisering av vedtektenes § 6.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo,02.03.2016

Styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

Jens Melsom/s/

Gro Eriksen/s/

June Johannesen/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Melsom	Seljeveien 13
Styremedlem	Gro Eriksen	Seljeveien 17
Styremedlem	June Johannesen	Seljeveien 7
Varamedlem	Birger Brevik	Seljeveien 21

Valgkomiteen

Espen Starheim Breivik	Seljeveien 19
Torgeir Svinsaas Einum	Seljeveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frydenberg Garasjesameie A og B

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995890410.

Garasjesameiet ligger i bydel 2 i Oslo kommune.

Garasjesameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 426 – 2.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

Sameiet består av:

A) 221 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.250 / 785.991 til sammen;	497.250 / 785.991
B) 14 andeler for p-plass til MC, hver utgjørende 630 / 785.991 til sammen;	8.822 / 785.991
C) 262 andeler for boder, hver utgjørende 900 / 785.991 til sammen;	235.861 / 785.991
D) 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 46, Frydenberg 1 brl. på;	9.128 / 785.991
E) 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 52, Frydenberg 3 brl. på;	9.795 / 785.991
F) 1 andel for spesialrom tilhørende Sameiet Seljeveien 19 - 21 på;	15.286 / 785.991
G) 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 53, Seljeveien 15 AS på;	9.849 / 785.991
	= <u>785.991 / 785.991</u>

Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt

Det er avholdt 5 styremøter i perioden.

Gro Eriksen ønsket å tre ut av styret i november 2015. Hvis varamedlem skulle tre inn i styret som styremedlem for Gro Eriksen var det nødvendig å avholde ekstraordinært sameiermøte. For å unngå dette valgte styret å la Gro Eriksen formelt bli stående som styremedlem mens varamedlem Birger Brevik overtok alle arbeidsoppgavene og deltok i styremøtene. Styret vil foreta en intern fordeling av styrehonoraret med dette som utgangspunkt.

Garasjeporten

Garasjeporten har fortsatt god driftsstabilitet etter at den ble skiftet i 2012. Styret ønsker å opprettholde fire forebyggende servicebesøk per år.

Ordningen med å administrere GSM-systemet for åpning av porten fungerer bra. I området rundt porten viser målinger at NetCom har bedre dekning enn Telenor. Vårt system er i dag koblet til Telenors nett, og styret har besluttet å skifte til NetCom. Det innebærer at alle må skifte telefonnummer for oppringning til porten. Styret vil informere om rutineene i forbindelse med dette i eget skriv.

Styret vil anbefale alle å gå inn på ordningen med åpning av porten ved hjelp av mobiltelefonen og oppfordrer alle som flytter å gi beskjed slik at vi får oppdatert informasjonen i systemet.

Rengjøring/feiing

Det er i 2015 gjennomført en komplett rengjøring av garasjen inkludert rør og installasjoner. Dette har ikke vært gjort siden garasjen ble tatt i bruk i 2007.

Det samles veldig mye støv rett innenfor porten og langs kjøreveien bort mot Frydenberg Garasjesameie C og D. Styret er i dialog med garasjesameiet C/D om et opplegg for felles og hyppigere feiing.

Kostnadsfordeling mellom garasjesameiene A/B og C/D

Styret har i 2015 endelig fått på plass en driftsavtale med Frydenberg Garasjesameie C og D som sikrer en deling av kostnader blant annet knyttet til vedlikehold av garasjeport, energikostnader og vaktmestertjenester.

Videoovervåking

Videoovervåkingsystemet som ble installert i 2010/2011 er skiftet ut med et mer moderne system i løpet av 2015. Kvaliteten på kameraer er vesentlig bedre og antall kameraer er også økt for å gi en bedre dekning både i garasje- og bod-området. Hvis det skulle skje innbrudd i biler/boder eller andre hendelser man ønsker å få dokumentert, for eksempel som en del av en politianmeldelse, er det viktig å kontakte styret så snart som mulig etter en slik hendelse. Anlegget er meldt til Datatilsynet og lagring og oppbevaring av informasjon skjer i henhold til datatilsynets lover og regler.

Lading av el-biler

Garasjesameiet A og B har i dag 9 punkter/plasser med mulighet for å lade el-biler, hvorav 2 stk. er montert i perioden (garasjedel B2)

Det er den enkelte sameier som er ansvarlig for kostnadene ved installasjon av slike ladepunkter og energiforbruket. Styret er ansvarlig for å organisere arbeidet for å sikre korrekt utførelse iht. gjeldende lover og forskrifter.

Det er i dag ikke mulig å installere flere punkter da kapasiteten og fysisk plass i el-tavlene er utnyttet fullt ut. For nye interessenter ba vi i 2015 om at man satte seg på venteliste i påvente av at styret vurderer nye løsninger. Per i dag er det kun 3 personer som har meldt sin interesse.

Nye løsninger er vurdert ved at kapasiteten økes og at det legges nye kabler fra hovedtavle til et eller flere fordelingspunkter i garasjedelene (A, B1 og B2).

For A-delen har vi fått tilbud på prosjektering/installasjon av inntil 40 nye plasser.

Kostnaden for dette er kr. 200 000,-.

I og med at det kun er 3 bileiere som har meldt sin interesse, finner ikke styret det forsvarlig å forskuttere et så stort beløp i eventuelt påvente av at flere melder sin interesse.

Ordensregler

Vi har i 2015 hatt flere tilfeller av at garasjeiere monterer festeanordninger (kroker, bolter o.l.) i tak og vegger for å kunne låse/feste sykler, skibokser o.a. Dette er ikke tillatt da boring i betongkonstruksjonene kan skade installasjoner som ligger skjult i tak og vegger.

Styret ønsker å presisere dette i ordensreglene ved å gjøre en tilføyelse i pkt. 3

«Generelle bruksregler», siste avsnitt:

«Det er ikke tillatt å foreta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller andre festeanordninger».

Forsikring

Sameiets eiendommer er fra mars 2014 forsikret i Gjensidige Forsikring.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 859 206.

«Andre inntekter» var totalt kr 65 718, ref. note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 798 901 mot budsjett 904 882,-.

Dette er kr 105 981 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for konsulenthonorarer enn budsjettet. Regnskapet viser 38 635 mot budsjett 147 036.

Resultat

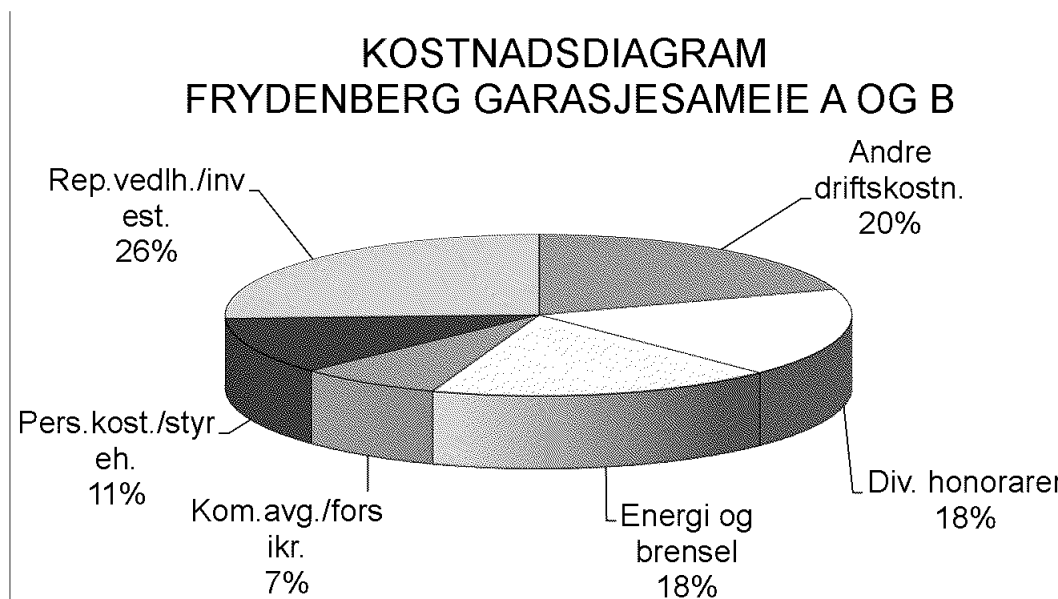
Årets resultat på kr 75 320 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Sameiets arbeidskapital

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 742 538.

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

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 5 691. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 02.032016

Styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

Jens Melsom/s/

Gro Eriksen/s/

June Johannesen/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Frydenberg Garasjesameie A og B

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenberg Garasjesameie A og B , som viser et overskudd på kr 75 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 ANVA.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frydenberg Garasjesameie A og B pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2016
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	793 488	792 396	793 000	793 000
Andre inntekter	3	65 718	97 594	50 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		859 206	889 990	843 000	808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-9 000	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-18 740	-11 851	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-85 095	-82 423	-85 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-38 635	-147 036	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-205 326	-216 918	-120 000	-173 000
Forsikringer		-58 942	-64 187	-70 000	-63 000
Energi/fyring	9	-142 526	-145 607	-152 000	-176 000
Andre driftskostnader	10	-158 357	-168 400	-173 000	-157 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-798 901	-904 882	-705 000	-787 000
DRIFTSRESULTAT		60 305	-14 892	138 000	21 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 014	16 656	12 000	6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 014	16 656	12 000	6 000
ÅRSRESULTAT		75 320	1 764	150 000	27 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		75 320	1 764		



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		388	1 953
Kundefordringer		2 490	17 363
Driftskonto OBOS-banken		340 556	206 149
Sparekonto OBOS-banken		510 440	531 446
SUM OMLØPSMIDLER		853 874	756 911
SUM EIENDELER		853 874	756 911
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		742 537	667 217
SUM EGENKAPITAL		742 537	667 217
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 579	54 299
Leverandørgjeld		53 757	18 095
Annen kortsiktig gjeld		0	17 299
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 336	89 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 874	756 911
Pantstillelse			
Garantiansvar			

Oslo 02.03.2016

Styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

Jens Melsom/s/

Gro Eriksen/s/

June Johannesen/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

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	714 168
Leie garasjer	11 856
Diverse	67 464
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	793 488

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-biler (strøm)	4 460
El-bilmåler montert	17 299
Frydenberg Garasjesameie C og D	30 931
Korrigeringer på reskontro	214
Salg av nøkler	1 700
GSM Key	5 400
Utbedring skade	5 714
SUM ANDRE INNTEKTER	65 718

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015 er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 740.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 572
------------------	---------

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 063
-----------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-38 635
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 787
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-56 382
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 157
-----------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-205 326
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 792
------------------	----------

Fjernvarme	-16 544
------------	---------

Andre fyringskostnader	-1 190
------------------------	--------

SUM ENERGI / FYRING	-142 526
----------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-15 199
Vaktmestertjenester	-40 824
Vakthold (kameraovervåking)	-80 536
Andre fremmede tjenester	-2 458
Kontor- og datarekvisita	-399
Trykksaker	-2 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 843
Andre kostnader tillitsvalgte	-950
Andre kontorkostnader	-76
Porto	-8 885
Reisekostnader	-75
Bankgebyr	-3 418
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 357

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 994
Andre renteinntekter	5 666
SUM FINANSINNEKTER	15 014

INNKOMNE FOSLAG

SAK 5A: Forslag fra styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

Forslag:

Garasjesameiets vedtekter regulerer hvordan tildeling av HC (handikap) – plasser skal foregå samt hvilke krav som stilles.

I forbindelse med behandling av slike saker ser styret behov for å gjøre noen justeringer og presiseringer i vedtektene. Endringsteksten er utformet i samråd med advokatfirmaet Haavind AS.

Nedenfor finnes utdrag fra vedtektene (dagens ordlyd) og forslag til revidert ordlyd:

Vedtektene § 6, 6. avsnitt – dagens ordlyd:

«Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene på prosjektet Frydenberg, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytt/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig».

Vedtektene § 6, 6. og nytt 7. avsnitt – forslag til revidert ordlyd:

«Garasjeanlegget har et visst antall handikap plasser (HC-plasser). Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene på prosjektet Frydenberg, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass og som har en annen normal parkeringsplass å bytte med. Som dokumentasjon på behov for HC-plass kreves fremlagt Oslo kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig».



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL SAMEIERMØTE 2016

Styreleder:	Jens Melsom (ikke på valg) Frydenberg 1 brl./Seljeveien 13	
Styremedlemmer:	Birger Brevik Sameiet Seljeveien 19&21, Seljeveien 21	innstilles for 2 år
	Torgeir Svinsaas Einum Frydenberg 1 brl./Seljeveien 3	innstilles for 1 år
Varamedlem:	Runar Høstmark Frydenberg 1 brl./Seljeveien 3	innstilles for 1 år
Valgkomité:	Halvard Johnsen Frydenberg 3 brl./Seljeveien 17	innstilles for 1 år
	Henriette Mikkelsen Sameiet Seljeveien 19&21, Seljeveien 21	innstilles for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Torgeir Svinsaas Einum, Frydenberg 1 borettslag, da Espen Breivik flyttet i perioden.



1

VEDTEKTER

FOR

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A og B

Gnr. 426, bnr. 2, Oslo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11/10 2009.
Sist endret på ordinært sameiermøte 28. april 2015.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie A og B.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

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

221 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.250 / 785.991 til sammen	497.250 / 785.991
14 andeler for p-plass til MC, hver utgjørende 630 / 785.991 til sammen	8.822 / 785.991
262 andeler for boder, hver utgjørende 900 / 785.991 til sammen	235.861 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 46, Frydenberg 1 BRL på	9.128 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 52, Frydenberg 3 BRL på	9.795 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende Sameiet Seljeveien 19-21 på	15.286 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 53, Seljeveien 15 AS på	9.849 / 785.991
Til sammen	785.991 / 785.991

3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Denne bruksretten til p-plass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjekt Frydenberg.



Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Frydenberg vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget eiet direkte av andelseier/seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med boret i borettslag innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av borettslag/sameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

Fremtidig garasjeanlegg under felt C og D på prosjekt Frydenberg har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over sameiets eiendom for adkomst til sin eiendom. Garasjesameiet for felt C og D skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har adkomstrett til.

Garasjesameiet kan ikke nekte Oslo kommune å tinglyse standard erklæring vedrørende dette på sameiets eiendom.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borettslag, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de sameiene/borettslagene som ligger innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt borettslag/eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i det sameie/borettslag som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

For sameieandeler med rett til flere parkeringsplasser eiet av borettslag eller eierseksjonssameier, er regler for overdragelse og utleie av de enkelte plasser regulert i vedtektene til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på prosjektet Frydenberg, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.



Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styremedlemmer i de borettslag/eierseksjonssameier som har rettigheter/er sameiere i Sameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. I tillegg har eventuelle sameiere som ikke tilhører disse borettslag/eierseksjonssameier rett til å delta med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle 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 kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Valg av valgkomite på inntil 3-tre medlemmer som speiler eierstrukturen i garasjesameiet. Valgkomiteen velges for ett år
6. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.



§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med 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.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert borettslag/eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.



Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e. vaktmesterrom
 - f. renhold av fellesarealer
 - g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).



Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. garasjeport
 - b. GSM-key
 - c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
 - d. Oppmerking av p-plasser
3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 19

Sameieloven

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



§ 20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Garasjeeiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som en eiendom for hele garasjeanlegget, før hele anlegget er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan Sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og Garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til Sameiet.

ooOoo



ORDENSREGLER

Frydenberg Garasjesameie A og B

Vedtatt: 25. oktober 2011

Endret: 04. mars 2016

Disse husordensregler er vedtatt av styret i Frydenberg Garasjeanlegg («Sameiet») med hjemmel i punkt § 12 i Sameiets vedtekter. Alle sameiere og leietakere plikter å sette seg inn i og etterleve ordensreglene.

1. Ferdsel

Vis hensyn ved kjøring i garasje. All ferdsel i garasjeanlegget skal foregå på forsvarlig måte. Det er uoversiktlig, barn kan løpe ut bak biler og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Kjøring med bil, motorsykkel eller sykkel skal ikke skje med høyere fart en gangfart.

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeportene plikter man å kontrollere at porten stenges slik at uvedkommende ikke slipper inn i garasjen.

Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av- og pålessing.

2. Parkering – bruk av parkeringsplass

Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummerert. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, hengere eller motorsykkel eller sykkel (egen risiko) på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak.

Biler med oljelekkasje kan ikke henses i garasjen. Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen. Garasjen er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler. Det er ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Oppsamling av



unødvendig skrot, gjenstander osv. på egen parkeringsplass er ikke tillatt og vil bli fjernet uten varsel for eiers regning. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæververk. Erfaring viser at det er ikke trygt å forlate verdigjenstander synlig i bilen.

Bruk av ild, bart lys eller røyking er ikke tillatt i garasjen eller bodområdet.

3. Generelle bruksregler

Adkomst til garasjeanlegget skjer ved bruk av mobil telefon eller av en garasje nøkkel. Det er ikke tillatt å gi fremmede adgang til garasjeanlegget. Enhver plikter å kontrollere at ytterdører er låst etter passering.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes til alminnelig opphold, lek eller spill. Ballspill og lignende aktiviteter er forbudt i garasjeanlegget.

Garasjen kan ikke benyttes til utvendig vask av bil, - det finnes ikke sluk i gulvet.

Sesongbetont dekkbytte er tillatt, men teknisk, maler, eller snekker arbeid er ikke tillatt.

Enhver plikter å holde garasjeanlegget og bodområdet rent og ryddig. Avfall skal ikke hengesettes noe sted.

Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller andre festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen, inkludert garasjeplass og privat bod. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom ikke sameieren selv utbedrer forholdet.

4. Bruk av privat bod.

Privat bod kan benyttes til lagring av eiers personlige eiendeler. Privat bod skal ikke under noen omstendighet benyttes som del av næringsvirksomhet, verken som oppbevaringsplass eller på annen måte.

Bodeier har den fulle risiko for tap dersom innredning viser seg å være i strid med regelverk for brannsikkerhet og plikter for egen regning å rette seg etter pålegg fra styret og/eller brannvesenet om fjerning av innredning.

Oppbevaring av lettantennelige væsker, eksplosive eller brennbare substanser er ikke tillatt i garasjeanlegg eller i bodene. Gass under trykk skal ikke under noen omstendighet medbringes eller oppbevares noe sted i garasjeanlegget. Farlige materiale som giftige, mat eller stoffer som kan tiltrekkes seg utøy, skadedyr eller



lignende, eller som kan skape lukt, skal ikke oppbevares noe sted i privat bod eller i garasjen.

Korridorene i bodområdet skal ikke under noen omstendighet brukes til lagring av private eiendeler.

Feil og mangler i garasjeanlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig.