



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 944 278
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: WALDEMARS HAGE GARASJELAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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

Brønnøysundregistrene, 24.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 024 206	1 466 082
Sum inntekter		1 024 206	1 466 082
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		799 614	941 428
Sum kostnader		845 254	987 068
Driftsresultat		178 952	479 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 475	924
Sum finansinntekter		2 475	924
Annen finanskostnad		64	
Sum finanskostnader		64	0
Netto finans		2 411	924
Ordinært resultat før skattekostnad		181 363	479 938
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 363	479 938
Årsresultat		181 363	479 938
Totalresultat		181 363	479 938
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		181 363	479 938
Sum overføringer og disponeringer		181 363	479 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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		4 384	54 610
Andre fordringer		22 409	28 162
Sum fordringer		26 793	82 772
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 127	362 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 127	362 686
Sum omløpsmidler		440 920	445 458
SUM EIENDELER		440 920	445 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		336 697	155 334
Sum opptjent egenkapital		336 697	155 334
Sum egenkapital		336 697	155 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		27 174	220 366
Sum annen langsiktig gjeld		27 174	220 366
Sum langsiktig gjeld		27 174	220 366
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 413	35 056
Annen kortsiktig gjeld		45 636	34 701
Sum kortsiktig gjeld		77 049	69 758
Sum gjeld		104 223	290 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 920	445 458



Til seksjonseierne i Waldemars Hage Garasjelag

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Waldemars Hage Garasjelag 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 Waldemars Hage Garasjelag
avholdes tirsdag 5. mai 2015 kl. 17:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vask av garasjelegget 2-4 juni 2015.
- B) Ladestasjoner for EI-biler i garasjelegget.
- C) Informasjon om hva medlemmene av garasjelegget eier.
- D) Regler for bruk av garasjelegget.

Innkomne forslag er tatt inn som et eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo 26. mars 2015
Styret i Waldemars Hage Garasjelag

Torkill Arne Hellberg /s/ Mirko Di Paolo /s/ Grethe Gjølstad /s/ Eirik Rismyhr /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkill Arne Hellberg	Stjerneveien 2
Styremedlem	Mirko Di Paolo	Darres Gate 30
Styremedlem	Grethe Gjølstad	Darres Gate 16
Styremedlem	Eirik Rismyhr	Darres Gate 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Waldemars Hage Garasjelag

Waldemars Hage Garasjelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995944278, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune.

Garasjelaget består av 308 garasjeplasser.

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

Waldemars Hage Garasjelag eier seksjonen som utgjør et garasjeanlegg med tilhørende tekniske installasjoner under bakkenivå i Waldemars Hage og har gnr. 518 og bnr. 3 i Oslo kommune.

Medlemmene av Waldemars Hage Garasjelag eier en parkeringsrett til en bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget.

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.

Waldemars Hage Garasjelag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i Waldemars Hage Garasjelag(WHG) har gjennomført 3 styremøter i 2013 og har blant annet behandlet følgende saker:

Etter flere purringer er vi omsider i en dialog med JM om avslutning av 1-årsbefaringen, og vi håper på å få avsluttet denne saken med det første.

Ny garasjeport ble montert i desember 2014 etter alt for mye service og reparasjoner på den gamle porten.

Styrets arbeid med å redusere driftskostnader har resultert i at fellesutgiftene ble redusert fra kr 275,- i 2014 til kr 250,- i 2015.

Skader som brukerne av garasjen påfører det mekaniske anlegget er dessverre fortsatt et altfor stort problem. Styret vurderer forløpende tiltak for lettere å kunne viderefakturere disse kostnadene, og er kontinuerlig i tett dialog med Multiparking AS for å gjøre dette på en så riktig måte som mulig.

Styret oppfordrer alle brukere til å sette seg godt inn i bruk av og hvordan anlegget fungerer slik at skader unngås. Det er viktig å være forsiktig og ansvarsfull når garasjeanlegget benyttes, og varsle styret når skader eventuelt oppstår.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 1 024 206.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturerte kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 845 254.

Resultat

Årets resultat på kr 181 363 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 363 871.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Waldemars Hage Garasjelag.

Lån

Waldemars Hage Garasjelag har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på en krone-reduksjon i felleskostnadene, med kr 25,-, gjeldende fra 01.01.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 26. mars 2015
Styret i Waldemars Hage Garasjelag

Torkill Arne Hellberg /s/ Mirko Di Paolo /s/ Grethe Gjølstad /s/ Eirik Rismyhr /s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i Waldemars Hage Garasjelag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Waldemars Hage Garasjelag, som viser et overskudd på kr 181 363. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 selskapets 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 selskapets 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. Foretaksregistret: NO 993 606 650 MVA.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Waldemars Hage Garasjelag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes

Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 016 400	1 258 700	1 013 100	924 000
Innbetalinger		0	60 145	50 000	0
Andre inntekter	3	7 806	147 238	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 024 206	1 466 083	1 063 100	927 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 686	-9 018	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-75 155	-72 610	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-5 605	-20 258	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-628 491	-528 841	-564 000	-505 000
Forsikringer		-55 304	-57 343	-61 000	-61 000
Kostnader sameie		166 289	-176 348	-6 000	-6 000
Energi/fyring		-133 584	-22 217	-113 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-57 077	-54 794	-64 000	-56 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-845 254	-987 068	-957 000	-921 140
DRIFTSRESULTAT		178 952	479 014	106 100	5 860
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 475	924	0	500
Finanskostnader	11	-64	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 411	924	0	500
ÅRSRESULTAT		181 363	479 938	106 100	6 360
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		181 363	155 334		
Reduksjon udekket tap			324 604		



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 712	3 567
Kundefordringer		4 385	54 610
Kortsiktige fordringer	12	18 697	24 595
Driftskonto i OBOS-banken		113 525	362 686
Sparekonto i OBOS-banken		300 602	0
SUM OMLØPSMIDLER		440 920	445 458
<hr/>			
SUM EIENDELER		440 920	445 458
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		336 697	155 334
SUM EGENKAPITAL		336 697	155 334
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	27 174	220 366
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 174	220 366
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 563	34 701
Leverandørgjeld		31 413	35 056
Annen kortsiktig gjeld	13	4 073	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 049	69 758
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 920	445 458
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	946 837	1 255 777

Oslo, 26. mars 2015,
Styret i Waldemar Hages garasjelag

Torkill Arne Hellberg /s/

Mirko Di Paolo /s/

Grethe Gjølstad /s/

Eirik Rismyhr /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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	1 016 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 016 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for lekkasje hvor kostnadene ble ført i 2013	7 743
Korrigeringer på reskonto	63
SUM ANDRE INNTEKTER	7 806

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 686.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 605
SUM KONSULENTHONORAR	-5 605

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (ny port)	-93 530
Drift/vedlikehold VVS	-6 538
Drift/vedlikehold elektro	-2 644
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Multiparking, vask av garasjen, rep. av port)	-517 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-628 491

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lysrør	-8 016
Vaktmestertjenester	-32 550
Trykksaker	-3 162
Andre kontorkostnader (avregninger)	-1
Porto	-10 398
Bankgebyr	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 077

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 703
Renter av sparekonto i OBOS-banken	602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
Andel renteinntekter i Waldemars Hage Driftforening	59
SUM FINANSINNTEKTER	2 475

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	-64

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Bokført faktura i 2014 som er blitt viderefakturert i 2015	1 975
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	16 722
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 697

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	90
Viderefakturering i 2014 som er blitt kreditert i 2015	-4 163
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 073

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL NEGATIV EGENKAPITAL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier andel i S 7130 Waldemars Hage Driftsforening.

Kostnadene er fordelt i hht. faktisk fordeling/avregning eller nøkkel for innkrevde felleskostnader felleskostnader.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og garantiansvar

garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og utgjør kr 946 837.

Selskapets andel i Waldemars Hage Driftsforening vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges driftsforeningens regnskap.



Ordinært sameiermøte i Waldemars Hage Garasjelag 5. mai 2015

Pkt. 5 innkomne forslag

A) Vask av garasjeanlegget 2-4 juni 2015.

Garasjeanlegget i Waldemars Hage skal vaskes i tiden kl 08.00-16-00 som følger:

Tirsdag	2. juni – plasser under Elvebygget E1-E157
Onsdag	3. juni - plasser under Gatebygget G1 – G56
Torsdag	4. juni - plasser under Gatebygget G57- G150

Alle plasser må være tomme senest kl 07.45 gjeldende dag. Konsekvenser som følge av eventuell borttauing og/eller garasjevask vil skje for eiers regning og risiko. Hensatte gjenstander vil bli fjernet og kastet for eiers regning.

Det vil også bli satt opp informasjon om vask av garasjeanlegget i garasjen i en periode før 2-4 juni.

B) Ladestasjoner for EI-biler i garasjeanlegget.

Multiparking har sluttet å levere dagens ladestasjoner i påvente av at en ny versjon ventes å bli levert til høsten. Den utgåtte ladestasjonen kostet kr 15 000,- + mva. I tillegg kommer montering, kabling fram til ladestasjonen pluss strømmåler. Det er helt klart at det vil lønne seg å hente inn en felles pris dersom det er mange som ønsker å få tilgang på en ladestasjon. De som er interessert i å få et pristilbud på dette sender en mail til torkill@hellbergeiendom.no med navn, plassnr. og eventuelle ønsker om kapasitet. Svarfrist er 12.05.15, så vil styret innhente et felles tilbud fra Multiparking og helt eller delvis fra andre leverandører på dette.

C) Informasjon om hva medlemmene av garasjeanlegget eier.

Waldemars Hage Garasjelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995944278, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune. Garasjelaget består av 308 garasjeplasser.

Waldemars Hage Garasjelag eier seksjonen som utgjør et garasjeanlegg med tilhørende tekniske installasjoner under bakkenivå i Waldemars Hage og har gnr. 518 og bnr. 3 i Oslo kommune.

Medlemmene av Waldemars Hage Garasjelag eier en parkeringsrett til en bestemt mekanisk parkeringsplass i garasjeanlegget.

D) Regler for bruk av garasjeanlegget.

11 viktige punkter ved bruk av din automatiske parkeringsplass i WH2

1. Sjekk tillatt høyde, lengde og vekt for din p-plass før bruk. Les informasjon som er montert ved panelene. Ved første gangs bruk, eller ved bilbytte/lån av plass til andre, påse at hjulstopper er korrekt plassert slik at kjøretøyets front og bak ikke vil treffe tilstøtende søyler. Benytt håndbrems.
2. Benytt fjernkontroll eller minnebrikke for å operere anlegget. Det er montert 1-2 stk sensorer for hvert separat anlegg. Disse sitter fastmontert på portenes overside. Finn ut hvilken sensor som hører til din sone/p-plass. Av sikkerhetsårsaker er



signalet av en styrke som gjør det nødvendig å peke kontrollen direkte mot sensoren innenfor en relativt kort avstand. For noen vil det være nødvendig å senke sideruten for at signalet skal nå frem. Prøv deg frem.

3. Det er montert sensorer utenfor og innenfor hovedport til garasjeanlegget. Den ene knappen på din fjernkontroll styrer kun denne porten. Sensor på innside av port sitter montert på en kabel bro under tak til venstre ved utkjøring. På utsiden sitter den montert på rekken med sensorer som ved trykk på knapp 2 vil igangsette din p-plass ned i kjelleren. Ved innkjøring til garasjen skal altså begge knapper benyttes.
4. I panelet ved innkjøring er det montert grønne lysdioder for hver enkelt sone i garasjen. Hvis din sone har et konstant lys betyr det at sonene er ledig. Blinker lyset for din sone betyr det at sonene benyttes av andre. Er din sone opptatt kjører du ned i garasjene og venter til det er ledig før du benytter fjernkontroll / minnebrikke på normal måte.
5. Ved kjøring inn og ut av p-anlegget er det viktig at kjøretøyet er rettvinklet. Ved innkjøring vil det forenkle operasjonen dersom du kjører litt lengre mot plassen ved siden av før du rygger tilbake. Etter et par forsøk blir dette enkel rutine.
6. Kjør alltid kjøretøyet helt frem til justert hjulstopper på din plattform. Kjør så langt til høyre på plattformen som mulig for å gi bedre plass ved inn/utstiging på bilens førerside.
7. Sett av passasjerer / bagasje før innkjøring på p-plass.
8. Benytt samme kontrollenhet (minnebrikke/fjernkontroll) ved lukking av port som ble benyttet ved åpning.
9. **FORSIKRE DEG OM AT PORTEN ER KORREKT LUKKET FØR DU FORLATER P-ANLEGGET, DETTE GJELDER BÅDE VED PARKERING OG VED UTKJØRING AV ANLEGGET!**
10. Kjør sakte gjennom garasjeport og garasjeanlegget for øvrig.
11. Bruk inngangsdøren til å gå inn/ut av garasjeanlegget, det reduserer bruken av garasjeporten og med vedlikeholdet av garasjeporten.



Orientering om sameiets drift

Rutine for bestilling av fjernkontroller og brikker:

Alle eiere av parkeringsretter i WHG bestiller og betaler selv fjernkontroller og brikker på Multiparkerings hjemmeside, www.multiparkering.no, velg «butikk».

Bestilling av nøkler

Alle eiere av parkeringsretter i WHG bestiller og betaler selv nøkler for adkomst til garasjeanlegget ved å henvende seg til whgarasjelag@gmail.com.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12964. 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.



Ordensregler for Waldemars Hage Garasjelag

Revidert 06. oktober
2011

Waldemars Hage Garasjelag har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynsfull atferd overfor naboer og fellesskapets eiendeler.

1. Generelt

Garasjelagets ordensregler er veiledende i "god naboskikk" og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til lagets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller uønsket atferd til sjenanse for øvrige brukere.

Av Garasjelagets vedtekter fremgår det at hver bruksrettseier og bruker/leietaker plikter å lese og overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av Garasjelaget. Ved fremleie har bruksrettseier ansvar for å påse at den/de som benytter dennes P-plass, er informert om og overholder ordensreglene.

Vaktmester og vaktelskap har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes, og disse kan gripe inn ved overtredelser og/eller melde overtredelser til styret.

Ethvert brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet. Styret vil, hvis klage medfører riktighet, fremme en advarsel til den det gjelder. Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

2. Fellesareal, gangveier og grøntareal

- Brukerne oppfordres til å gjøre arbeidet så lett som mulig for vaktmesteren ved å bidra til et presentabelt boområde, samt til ikke å forsøple det utvendige område. Det må respekteres at rømningsveier alltid skal holdes åpne. Fellesareal, korridorer og bodareal skal ikke tilsøples med sneiper, snusputer, papir, matrester eller lignende.
- Røyking er forbudt i heis og heisrom, i alle fellesareal og i og rett utenfor inngangsparti.
- Gangveier må være fremkommelige til enhver tid og brukerne skal ikke hensette sykkel, barnevogn og lignende uten tilsyn. Parkering for av- og pålossing kan ikke skje dersom det sperrer adkomst.

3. Eierskifte/Utleie

Eiere av bruksrett til P-plass som selger eller leier ut sin P-plass plikter å gi melding om dette til Garasjelagets forretningsfører. Ved utleie av P-plassen plikter bruksrettseier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og ordensregler for Garasjelaget.

4. Garasje anlegget

- Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst.
- Tyveri av portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.
- Barn og ungdom har ikke lov å benytte garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.



- Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.
- Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng: "Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget."
- Det er ikke tillatt med "verkstedarbeid" verken på eget eller andres kjøretøy: Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsvæske etc.
- Det er ikke tillatt med drivstoff påfylling fra jerrykanner, plastkanner ell.
- Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget. (Dette vil redusere vedlikeholdskostnadene i anlegget)
- Røyking er forbudt i hele garasjeanlegget.
- Multiparkanlegget må ikke overbelastes og skal kun benyttes iht. forelagt informasjon. (se oppslag i anlegget)
- Ved skifte av kjøretøy må hver bruker påse at plassen i anlegget passer til det nye kjøretøyet (vekt, høyde, lengde og bredde).
- Det er viktig å lukke porten til egen P-plass etter bruk. Ved brudd på dette vil synderen bli belastet et gebyr som fastsettes av styret en-gang.pr. år. Nåværende gebyrsats: **kr 3000,-**
- Motorsykler og vanlige sykler skal ikke hensettes i garasjeanlegget. Garasjeanlegget og området har egne plasser for sykler. Feilparkerte motorsykler vil bli fjernet for eiers regning.

Oslo, dato 06.10 2011

Styret i Waldemars Hage Garasjelag



**VEDTEKTER
FOR
WALDEMARS HAGE GARASJELAG
§ 5, 6, 12 endret på årsmøte den 06.05.2014.**

**§ 1
Navn**

Lagets navn er "Waldemars Hage Garasjelag"

**§ 2
Hva garasjelaget omfatter**

Garasjelaget eier garasjeanlegg i en egen fradelt volumeiendom under bakkenivå i Waldemars Hage. Eiendommen er betegnet som gnr. 518, bnr. 3 i Oslo kommune.

Garasjeeiendommen består av rom for 308 biloppstillingsplasser og rom for søppelavsuganlegg. Alle med bruksrett til garasjeplass i eiendommen har rett og plikt til å være medlem i garasjelaget.

**§ 3
Formål**

Garasjelagets formål er å eie og forvalte eiendommen gnr 518, bnr 3 med alle felles bygningsmessige og tekniske funksjoner.

**§ 4
Fysisk bruk av garasjelagets eiendom**

Garasjelagets eiendom kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål 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 medlemmer i laget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på eiendommen. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjelaget.

**§ 5
Rettslige disposisjoner**

Ethvert eierskifte og fremleie av bruksrettene skal godkjennes og registreres av forretningsfører. Avtaledokumentene skal stemples og signeres av forretningsførers representant for at avtalene skal være gyldige.



§ 6

Disposisjonsrett over rett til parkeringsplass

En bruksrett gir rett til en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.

Garasjelaget kan selv kjøpe bruksretter til parkingsplasser i garasjeanlegget.

Styret skal godkjenne ny kjøper/fremleietaker, og selger plikter derfor å underrette styret om hvem som er kjøper/fremleietaker med 7 dagers frist for godkjenning etter at underretning er mottatt. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom salg skjer til en som ikke er medlem av Garasjelaget, må kjøper tre inn som medlem av Garasjelaget.

Medlem som selger eller fremleier plikter å melde fra til forretningsfører med kopi til styret i Garasjelaget etter at eventuell godkjenning fra styret foreligger slik at forretningsfører kan ajourføre oversikten. Selger dekker kostnader til forretningsfører.

Styret kan utarbeide retningslinjer for fordeling av parkeringsplasser ved overdragelse og fremleie, samt standard kjøpekontrakt og fremleieavtale.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til garasjelaget har garasjelagets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjelaget for utleverte nøkler og han er solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skader han måtte påføre lagets - eller andre medlemmers - eiendom.

§ 7

Fellsutgifter.

Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen skal fordeles mellom brukerne med en lik andel på hver biloppstillingsplass. Bruksretten til søppelrommet skal ikke betale andel av felleskostnadene.

Dette gjelder bla.:

- a) eiendomsforsikring og -skatt,
- b) kostnader til vedlikehold
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) renhold
- e) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
- f) service og drift



Kostnadene skal dekkes av medlemmene med et månedlig beløp som fastsettes styret. Kostnader som kun knytter seg til søppelrommet skal ikke tas inn i fellesutgiftene.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks rett til parkeringsplass er overlevert bruker. Kostnader til drift og vedlikehold av søppelsugeanlegget skal dekkes direkte av boligsameiene (Sameiene 2 og 3).

§ 9

Ordinært årsmøte

Garasjelagets øverste myndighet utøves av lagets årsmøte. Alle med legitimert bruksrett til garasje plasser på eiendommen har rett til å møte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet 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 på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre og revisor (dersom det foreslås skifte av revisor)
4. Årlig budsjett.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til medlemmene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 10

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 20 av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 11

Årsmøtets vedtak

Bruksrett til biloppstillingsplassene har én stemme for hver bilplass.



Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som møtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels (2/3) flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som 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 medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene 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

Det kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 12 Styret

Laget ledes av et styre bestående av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis rekrutteres slik at alle boligsameiene i Waldemars Hage er representert. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. 1. driftsår kan det utpekes representanter for 1 år. Styreleder velges av årsmøtet for 2 år av gangen.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes betryggende forsikret. forsikret og at forsikringspremie betales i tide.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet 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 til stede. 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 vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.



§ 13

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre styret beslutter noe annet, representerer det samlede styret laget. Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter laget med sin underskrift.

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

§ 14

Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av lagets eiendom innenfor rammen de rammer som reguleringsplan og årsmøtet setter.
