



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - 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: 01.01.2014 - 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2015

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	889 990	896 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>889 990</b>	<b>896 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	68 460	67 219
Annen driftskostnad	„„„„	836 422	566 558
<b>Sum kostnader</b>		<b>904 882</b>	<b>633 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 892</b>	<b>263 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 656	14 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 656</b>	<b>14 033</b>
Annen finanskostnad			576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 656</b>	<b>13 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 764</b>	<b>276 579</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 764</b>	<b>276 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 764</b>	<b>276 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 764</b>	<b>276 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 764	276 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 764</b>	<b>276 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 363	53 586
Andre fordringer	,	1 953	42 994
Sum fordringer		19 316	96 580
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	737 595	646 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 595	646 906
Sum omløpsmidler		756 911	743 486
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>756 911</b>	<b>743 486</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		667 217	665 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>667 217</b>	<b>665 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>667 217</b>	<b>665 453</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 095	25 435
Annen kortsiktig gjeld		71 598	52 598
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 693</b>	<b>78 033</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 693</b>	<b>78 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>756 911</b>	<b>743 486</b>



## Til seksjonseierne i Frydenberg Garasjesameie A og B

*Velkommen til sameiermøtet 2015.*

Denne innkallingen inneholder garasjesameiets årsberetning og regnskap for 2014.

Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på sameiermøtet.

### **Hvem kan delta på sameiermøtet?**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. 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 28. april 2015 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 2014

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til vedtektsendring; HC-plasser, se side 15
- B) Styrets forslag til vedtektsendring; valgkomite, se side 16
- C) Forslag fra Tor Tennvassås vedr. ladepunkter for el-/hybridbil, se side 17  
Styrets kommentarer, se side 18

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.04.2015

Styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

*Jens Melsom /s/*

*June Johannesen /s/*

*Hallvard Wulfsberg Johnsen /s/*



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Leder	Jens Melsom	Seljeveien 13
Styremedlem	June Johannesen	Seljeveien 7
Styremedlem	Hallvard Wulfsberg Johnsen	Seljeveien 17
Varamedlem	Birger Brevik	Seljeveien 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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

### Generelle opplysninger om garasjesameiet

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 Skanska Bolig AS 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 og følgelig intet arbeidsmiljø å ivareta.

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.



## **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.

## **Styrets arbeid**

### **Generelt**

Det er avholdt 7 styremøter i perioden.

### **Garasjeporten**

Garasjeporten har, siden den ble skiftet i 2012, vist god driftsstabilitet. For å sikre dette har styret i perioden økt antall forebyggende servicebesøk fra 2 til 4 per år.

Med bakgrunn i et svært tungvint system for oppdatering av GSM-registreringer for åpning av porten, har styret i 2014 inngått avtale med firmaet Enter Security som leverer tjenesten «Mobil Gate Control Services» (MGCS), for å administrere denne ordningen. Dette har vært mulig å finansiere innenfor gjeldende sats for felleskostnader.

Styret har i perioden fjernet den utvendige låsen til bruk for å åpne porten. Dette med bakgrunn i flere tilfeller av hærverk og innbruddsforsøk. For de som ikke benytter seg av GSM-systemet kan garasjeporten åpnes ved å låse opp gangdøren og bryte fotocellen.

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 systemet.

### **Feing/støv**

Selv etter at Skanskas anleggsarbeider ble avsluttet, samles det veldig mye støv i garasjen. Styret planlegger å gjennomføre en større nedvasking av hele garasjen i samarbeid med Garasjesameie C og D i løpet av 2015.

### **Kostnadsfordeling mellom garasjesameiene A/B og C/D**

Det vises til redegjørelser om denne saken i tidligere årsberetninger.

I løpet av høst-2014 fikk garasjesameie C og D etablert et permanent styre slik at vi har en reell forhandlingspart å diskutere kostnadsfordelingen med.

Det er i løpet av mars-2015 kommet til enighet om størrelsesorden på krav for 2011 og 2012 samt at det er etablert et beregningsgrunnlag/beløp for 2013 og 2014. Videre jobbes det nå med å få på plass en driftsavtale for de kommende år som regulerer forpliktelsene til de to garasjesameiene og som vil inneholde et fast beløp som Garasjesameie C og D skal betale. Dette beløpet vil være gjenstand for regulering hvis uforutsette forhold skulle dukke opp, samt regulering for en generell prisstigning.

### Forsøpling i garasjeanlegget (ordensregler)

Garasjeanlegget har tydelige ordensregler for hva andelseierne kan oppbevare av eiendeler på sin garasjeplass og hva slags virksomhet som kan tillates knyttet til denne plassen.

Det er den siste tiden vært tendens til at det oppbevares eiendeler som ikke er i samsvar med dette. Vi har derfor gitt vaktmester beskjed om spesielt å følge opp dette, og fjerne ulovlige eiendeler fortløpende etter en forutgående melding til eieren.

### Juridiske vurderinger

Styret har funnet det nødvendig å engasjere et advokatfirma i perioden (Advokatfirmaet Haavind AS) grunnet flere saker som har vært viktige å avklare og rydde opp i. Dette er omtalt i kommentarene til årsregnskapet for 2014 under kapittel «kostnader» og under Note 7.

#### 1. Kjøp og utleie av garasjeplasser

Dette er oppfølging av en sak fra forrige periode der styret fikk årsmøtets tilslutning til å videreføre arbeidet. Således er enkeltpersoner og bedrifter/firmaer som etter denne vurderingen ikke har anledning til å eie/leie ut parkeringsplasser blitt tilskrevet gjennom advokatfirmaet, og gjort oppmerksom på forholdet.

#### 2. Feil hjemmelsoverføring/registrert eier

I forbindelse med kjøp og salg av garasjeplasser har det vært gjort feil i forbindelse med overføringen, noe som har ført til at det ikke har vært korrekt navn i de offisielle dokumentene (Statens kartverk). Dette har skapt utfordringer for styret og vi har derfor engasjert advokatfirmaet til å rydde opp i saken. Arbeidet er på det nærmeste slutført.

#### 3. Krav for tildeling av HC (Handikap)-plass

Garasjesameiets vedtekter regulerer rettigheter til slike plasser gjennom § 6 «*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*».

I forbindelse med en konkret sak knyttet til ovennevnte har styret måttet søke juridisk bistand, både i forhold til hvordan vedtektene skal tolkes og i forhold til en oppstått tvist.

Det vises for øvrig til forslag til vedtektsendring.

### 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.

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 tilbyr vi derfor at man kan settes på en venteliste i påvente av at styret har vurdert nye løsninger.

Nye løsninger kan for eksempel bestå i at det legges nye kabler fra hovedtavle til et eller flere fordelingspunkter i garasjedelene (A, B1 og B2). Dette er en relativt kostbar løsning så styret vil komme tilbake med et forslag hvordan dette økonomisk og teknisk bør løses.



## 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 792 396.

«Andre inntekter» var totalt kr 97 594, ref. note 3 i regnskapet.

### *Kostnader:*

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 904 882, mot budsjett kr 524 000.

Styret har følgende kommentarer til avviket:

- Styret fant det nødvendig å søke juridisk bistand i forbindelse med tolkning av vedtektene, HC-regelverket, med mer, kostnad kr 138 000. Styret vil redegjøre nærmere om dette på årsmøtet 28. april.
- Posten «drift og vedlikehold» omfatter investeringer i energimålere og elbilopplegg. Dette er viderefakturert med kr 96 000, ref. note 3 i regnskapet.
- «Andre driftskostnader» er belastet med et bokført tap på kr 23 586. Dette gjelder tilbakeføring av en faktura til Skanska som ble inntektsført i 2013.

### *Resultat:*

Årets resultat på kr 1 764 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### *Kommentarer til arbeidskapitalen pr. 31.12.2014:*

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er **kr 667 218**.

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.



*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/garasjeleie for 2015.

*Budsjettet er basert på uendret garasjeleie for året 2015.*

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.04.2015

Styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

*Jens Melsom /s/*

*June Johannesen /s/*

*Hallvard Wulfsberg Johnsen /s/*



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	792 396	787 845	789 300	793 000
Andre inntekter	3	97 594	109 054	100 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>889 990</b>	<b>896 899</b>	<b>889 300</b>	<b>843 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 219	-7 500	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 851	-12 359	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 423	-79 633	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-147 036	-55 745	-10 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-216 918	-176 611	-90 000	-120 000
Forsikringer		-64 187	-73 279	-79 000	-70 000
Energi/fyring	9	-145 607	-92 362	-104 000	-152 000
Andre driftskostnader	10	-168 400	-76 571	-81 500	-173 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-904 882</b>	<b>-633 777</b>	<b>-524 000</b>	<b>-705 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 892</b>	<b>263 122</b>	<b>365 300</b>	<b>138 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 656	14 033	2 000	12 000
Finanskostnader		0	-576	0	0
<b>RES. FINANSINNT. / -KOSTNADER</b>		<b>16 656</b>	<b>13 457</b>	<b>2 000</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 764</b>	<b>276 579</b>	<b>367 300</b>	<b>150 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 764	276 579		



## BALANSE

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 953	4 197
Kundefordringer		17 363	53 586
Kortsiktige fordringer		0	38 797
Driftskonto i OBOS-banken		206 149	131 315
Sparekonto i OBOS-banken		531 446	515 591
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>756 911</b>	<b>743 486</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>756 911</b>	<b>743 486</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		667 217	665 453
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>667 217</b>	<b>665 453</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 299	52 598
Leverandørgjeld		18 095	25 435
Annen kortsiktig gjeld	12	17 299	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>89 693</b>	<b>78 033</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>756 911</b>	<b>743 486</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2015

Styret i Frydenberg Garasjesameie A og B

*Jens Melsom /s/*

*June Johannesen /s/*

*Hallvard Wulfsberg Johnsen /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	713 349
Leie garasjer	11 856
Diverse	67 464
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>792 669</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-273
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>792 396</b>

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

Installering el-bilkontakter	37 394
Energimålere	58 817
Korrigeringer på reskontro	83
Salg av nøkler	1 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>97 594</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 800, jf. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 851.

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

Juridisk bistand	-138 432
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 854
Andre konsulentonorarer	-750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-147 036</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-55 934
Drift/vedlikehold elektro	-143 544
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 822
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 988
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-216 918</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-117 651
Fjernvarme	-11 282
Andre fyringskostnader	-16 675
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-145 607</b>

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

Lyspærer og sikringer	-6 741
Vaktmestertjenester	-60 638
Vakthold	-59 906
Trykksaker	-1 720
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 375
Andre kostnader tillitsvalgte	-800
Telefon/bredbånd	-317
Porto	-9 807
Bankgebyr	-2 390
Velferdskostnader	-120
Konstaterte tap	-23 586
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-168 400</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	801
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 855
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 656</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Energimåler	-17 299
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 299</b>



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

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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 1 764. 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 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 MVA.



Revisors beretning - 2014 -  
Frydenberg Garasjesameie A og B, side 2

#### *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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2015

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**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 en pågående sak har styret sett behov for å gjøre noen justeringer og presiseringer i vedtektene.

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».



### **Sak 5B – Forslag fra styret i Frydenberg Garasjesameie A og B**

#### **Forslag:**

Garasjesameiet har per i dag ikke formalisert hvordan arbeidet med forberedelser til valg på sameiermøtet skal foregå ved at det ikke er etablert en egen valgkomite.

Praksis fram til i dag har vært at styrene i de borettslag og sameier som tilhører Garasjesameie A og B har blitt utpekt som valgkomite og levert et forslag til styret som igjen er blitt fremmet på sameiermøtet.

Med bakgrunn i dette foreslås følgende vedtektsendring:

Vedtektene § 7 – 6. ledd: Nytt punkt 5 (gammelt punkt 5 blir nytt punkt 6):

**Valgkomite på inntil 3 – tre – personer som gjenspeiler eierstrukturen i garasjesameiet. Valgkomiteen velges for ett år.**



## Sak 5C – Forslag fra Tor Tennvassås vedr. ladepunkter for el-/hybridbil

Seljeveien, 22. mars 2015

### Forslag til sameiermøte

#### Bakgrunn

Flere og flere bruker elbiler og ladbare hybridbiler som har behov for el-kontakt ved garasjeplassene. Det antas at salg og bruk av ladbare biler vil øke vesentlig i årene fremover. I dag har sameiet en løsning der el-kontakt med måler kan bestilles av hver enkelt sameier. Slik dette er strukturert i dag, så påløper unødvendige kostnader både ved utbygging og drift. Blant annet vil kostnader for nettleie kunne reduseres vesentlig ved å ha en annen løsning enn i dag. Videre har sameiet i dag problemer med å i det hele tatt kunne levere el-kontakt til sameiere som ønsker det. Forslagstiller antar videre at det vil være fornuftig å etablere en avregningsmodell som primært belaster sameiere som har el-kontakt.

Dette bør løses på en annen og mer hensiktsmessig måte som totalt sett gjør det billigere og enklere for både sameiet og sameiere.

#### Skisse til løsning

1. Sameiet bygger ut el anlegg slik at det er tilstrekkelig kapasitet / utbygd el anlegg slik at alle sameiere som ønsker det kan får el-kontakt på sin p-plass.
2. Engangskostnader for etablering av hver el-kontakt belastes den enkelte sameier som bestiller kontakt. Styret beregner en passende størrelse på engangskost.
3. Alle el-kontakter som etableres knyttes til en felles strømmåler. Nettleie og strøm avregnes og betales av Sameiet.
4. Alle sameiere som har el-kontakt knyttet til sin p-plass betaler for sin forholdsmessige andel av totalkostnad som sameiet betaler for nettleie og strømforbruk. Forholdsmessig andel defineres som "total kostnad for nettleie og strømforbruk delt på antall el-kontakter, uavhengig av den enkelte kontakts faktiske bruk av egen kontakt".

#### Forslag til vedtak

Styret utreder og etablerer en løsning for etablering av el-kontakter til sameiere som ønsker dette. Løsningen baseres på skisse til løsning beskrevet over. Sameiermøtet gir styret fullmakt til å gjøre nødvendige endringer i skisse til løsning der styret mener dette er hensiktsmessig.

MVH

Tor Tennvassås  
Forslagsstiller



## Kommentarer fra styret:

### Bakgrunn

Det er grunn til å tro at behovet for elbil-kontakter ved garasjeplassene i sameiet vil øke i årene framover ved at flere går til anskaffelse av elbiler eller ladbare hybridbiler. Imidlertid er det også en usikkerhet knyttet til dette avhengig av hvilke politiske virkemidler som blir gjort gjeldende.

Garasjesameiet A og B har i dag 9 punkter/plasser med mulighet for å lade el-biler. 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 har vi derfor så langt tilbudt at man kan settes på en venteliste i påvente av at styret har vurdert nye løsninger. Det siste halvåret har styret imidlertid kun mottatt to henvendelser angående dette.

Det gjøres også oppmerksom på at det er Frydenberg 1 Borettslag som eier el-installasjonene, og ikke garasjesameiet.

### Mulige løsninger

Styret har vært i kontakt med elektroinstallatør som foreslår en løsning der det legges nye kabler fra hovedtavle til et eller flere fordelingspunkter i garasjedelene (A, B1 og B2). Dette fordi det ikke er plass til å montere flere uttak for elbil-ladere i det eksisterende anlegget.

Styret er av den oppfatning at kostnadene ved tilrettelegging for å lade elbil må dekkes av hver enkelt eier. Dette gjelder både installasjons- og energikostnadene.

Da kostnadene ved videre utbygging er høye (størrelsesorden kr. 250 000 - kr. 300 000,-) for garasjedelene A, B1 og B2, vil det måtte vurderes hvorvidt sameiet skal legge til rette for en løsning ved å forskuttere disse kostnadene, eller om arbeidet skal igangsettes først når det er tilstrekkelig antall interessenter.

### Forslag til vedtak:

Med bakgrunn i innkommet forslag fra Tor Tennvassås og kommentarer framkommet i sameiermøtet, ber sameiermøtet om at styret igangsetter et arbeid om å utrede og etablere en løsning for utvidelse av antall ladepunkter for el-/hybridbiler.