

Velkommen til ordinært årsmøte i Lillohøyden Garasjesameie



Dato: 22.03.17

Sted: Fernanda Nissens skole

(Inngang fra Sandaker veien (inngang ved rundkjøringen))

Kl. 17:00 – 18:15

Til seksjonseierne i Lillohøyden Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lillohøyden Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr parkeringsplass. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Alle som er seksjonseiere på Lillohøyden kan møte på årsmøte til Lillohøyden Garasjesameie selv om de ikke eier parkeringsplass, da Lillohøyden Garasjesameie forvalter uteområdet på Lillohøyden.

Viktig!

Registreringsblanketten bes levert i utfylt stand ved inngangen.

Det vil gjøre registreringen av de som har stemmerett enklere og mer effektiv.

Registreringsblankett
ved ordinært sameiermøte i
Lillohøyden Garasjesameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Parkeringsplassnr:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver parkeringsplass de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinært sameiermøte i Lillohøyden Garasjesameie

.....
Eiers signatur

Dato

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Lillohøyden Garasjesameie
Avholdes 22. mars 2017 kl 17.00 – 18.30 på
Fernanda Nissens skole, Nydalen

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsberetning for 2016
3. Årsregnskap for 2016
Styre foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap
4. Godtgjørelse til styret
Foreslått godtgjørelse til styret er kr 150 000
5. Valg av revisor
Styret ønsker at det er samme revisor på alle sameiene på Lillohøyden. Styret foreslår overfor årsmøtet at PWC blir valg som ny revisor for Lillohøyden Garasjesameie som er valgt revisor for de andre tre Sameiene på Lillohøyden.
6. Innkomne forslag
 - A) Forslag fra styret om utleie av moped/motorsykkelparkering ved inngang 4B i U1 er beskrevet på siste side i dette dokument.
7. Valg av tillitsvalgte
Inge Nilssen går ut av styret etter to års tjenestetid og følgende sammensetning av styret er foreslått overfor årsmøte.
 - A)
Valg av styreleder
Styret foreslår Helen Knutsen (Hus 2)
 - B)
Styremedlemmer
Styret foreslår Anne Mette Haga (Hus 4)
Bjørn-Tore Olsen (Hus 6) (ikke på valg)

Oslo, 07 mars 2017
Styret i Lillohøyden Garasjesameie

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte er det avholdt 6 styremøter og det er ført referat fra samtlige møter. Øvrig saksbehandling har gått via e-post, telefon og arbeidsmøter. I tillegg har styret avholdt flere møter og befaringer med Selvaag Bolig AS og Betonmast Selvaag AS, samt Envac AS som er leverandør av søppelsystemet. På møtene/befaringene var temaet reklamasjoner og forhold som ikke har fungert tilfredsstillende. I tillegg har OPAK utarbeidet rapporter og bistått styret i reklamasjonssaker mot Selvaag.

Styret har i tillegg arbeidet med å etablere nødvendige serviceavtaler for drift av garasjesameiet og felles uteområde.

Det er inngått serviceavtaler med,

Otis AS for ettersyn av heis og heisalarm.

Envac Norge AS, avfallsanlegg

Bjerke Ventilasjon AS for ventilasjonsanlegget

Gårdreform AS, vaktmester

Gårdreform Snø og grønt AS, sommer og vintervedlikehold

Bjerkan Renhold AS, levering av fast renhold av heishuset.

Total VVS AS for vedlikehold av sprinkelanlegg.

Rentokil AS, skadedyrbekjempelse

Jet Brandmo AS, røykluker

Techem AS, avlesing av fjernvarme

Norport AS, serviceavtale garasjeport.

Norsk Brannvern, brannsikkerhet.

Schneider AS, brannledelys.

Lekeplasskontrollen AS, kontroll av lekeapparater.

HMS

Forskrift om helse- miljø- og sikkerhetsarbeid stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Lillohøyden Garasjesameie er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg, samt elektrisk utstyr.

Styret har fokus på brannsikkerhet og oppfordrer alle brukere av garasjen til å følge vedtekter og ordensregler. P-plassen og fellesarealer for øvrig i garasje skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til hensetning av søppel. Private eiendeler skal lagres i privat bod. Styret bruker mye tid på å håndheve dette og vi ber alle andelseiere respektere husordensreglene.

Brannbiler har adgang gjennom tre porter mot skoletomten.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i If forsikring.

Polise nr. SP870281.1.1

Fullverdiforsikring vil si at forsikringssselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nytt garasjeanlegg av samme standard og størrelse.

Reklamasjoner

Styret har reklamert til utbygger, Selvaag på flere forhold i garasjen og på utomhusområdet. Dette er en krevende oppgave som tar mye av styrets tid. I denne perioden er det i hovedsak arbeidet med følgende reklamasjoner.

- Vannansamling i garasjen (akseptert og utbedret)
- Dørpumper (akseptert og utbedret)
- Fall til sluk i teknisk rom/fjernvarmerom
- Snøsmelteanlegg foran garasjeinnkjøringen
- Sjøppelanlegg (mer info følger under)
- Sykkelboder
- Rømningsvei fra garasje til 4B i U2.
- Planter på utomhusområdet (Delvis akseptert og utbedret)

Når det gjelder utomhusområdet har styret reklamert på jordkvaliteten i bedene. Styret har engasjert et firma til å ta jordprøver og analysen indikerer at det er ikke tilfredsstillende kvalitet på jorden. Selvaag Bolig ASA har så langt ikke innrømmet mangel med denne leveringen. Styret vil innhente ytterligere dokumentasjon for å løse reklamasjonen til det beste for eierne av seksjoner på Lillohøyden.

Reklamasjonen på det steinbelagte uteområdet er akseptert av Selvaag, men enda ikke ferdig utbedret, det er planlagt at dette utbedres når det ikke lenger er tele i grunnen. Beboere må påregne anleggsarbeid på uteområdet i kortere perioder.

Det har vært flere oversvømmelser i kummen som er i skråningen ned til Fernanda Nissens gate. Dette har vært reklamert på uten å få gehør. Styret engasjerte Graveco for å undersøke årsaken til dette. Det ble da avdekket at det var koblet kloakk avløp fra Hus 6 som gikk rett ut i kummen. Dette er rettet opp av Selvaag.

Etter vannlekkasjen i garasjen og Hus 4 den 17. juli 2016 ble det i tillegg avdekket at det ikke var installert dykkert i sandfangkum, noe som førte til tilstopping av overvannsledning, slik at vannet ble demmet opp før det nådde fordrøyningsmagasinet. Dette medførte at overvannsledninger / tak nedløp ble stående med så stort vanntrykk at rørmuffer ble presset fra hverandre. Det er nå installert dykkerter samt at det er montert et overløpsrør fra kummen i skråningen mot Fernanda Nissens gate. Orientering fra Selvaag Bolig ASA følger som vedlegg til innkallingen.

Avfallsanlegget

Siden avfallsanlegget er felles for alle husene og ligger på fellesområdene, håndteres dette av styret i Garasjesameiet. Det har vært store utfordringer med avfallsanlegget og det har til tider vært ukentlig kontakt med Oslo renhold og Envac Norge AS da anlegget er meget sårbart for brukerfeil. Styret har hatt møte med representanter fra Envac, Selvaag Bolig ASA, Betonmast Selvaag AS og Oslo Renhold for å diskutere mulige forbedringer av anlegget. Styret vil følge opp reklamasjonen for avfallsanlegget mot Selvaag i 2017.

Utenfor Hus 6 er det satt inn skuffer som skal bidra til at det som puttes inn i skuffen er av en slik størrelse at det ikke propper seg. Slike skuffer blir satt inn mellom Hus 2 og 4 som et prøveprosjekt. Risikoen for at papp og papir blir kastet sammen med restavfallet blir større dersom papirnedkastet blir mindre. Vi må ta innover oss at det å være miljøvennlig

er krevende og vi må tilpasse oss det avfall systemet vi har. Vi ber derfor alle seksjonseiere følge Oslo Kommunes retningslinjer for avfallssortering.

<http://lillohoyden2.no/archives/category/soppelsjaktercontainer>

Ulovlig parkering i garasjen

Det forekommer fortsatt ulovlig parkering i garasjen. Styret har hatt fokus på den ulovlige parkeringen som blant annet har hindret seksjonseiere bruk av oppmerkede parkeringsplasser. Lillohøyden har ikke gjesteparkering. Biler som parkeres utenfor oppmerket parkeringsplass eller på en plass uten tillatelse vil bli tauet bort uten varsel. På Facebook kan du sjekke ledige parkeringsplasser, eller låne ut din egen parkeringsplassen når du ikke bruker den selv. <https://www.facebook.com/groups/lillogarasje/>

Veilaget Fernanda Nissens gate

Fernanda Nissens gate er en privat gate hvor ansvar for vedlikehold og drift er plassert hos de Sameier som ligger langs denne veien. Fernanda Nissens veilag vil bli etablert som egen juridisk enhet i 2017. I tiden vi har brukt veien har Sameiet Elvelunden hatt ansvaret for gatebelysning og Lillohøyden 4 Sameiet ansvaret for vintervedlikeholdet. Kostnader disse sameiene har hatt vil bli fordelt på alle sameiene langs Fernanda Nissens gate når veilaget blir etablert. Lillohøyden Garasjesameie vil i fremtiden administrere veilaget på vegne av sameiene på Lillohøyden.

Fernanda Nissens skole

Vi har fått en ny nabo, Fernanda Nissens skole. Etter noen utfordringer i starten ser det nå ut som det meste har gått seg til. Portene mellom Lillohøyden og Fernanda Nissens skole er beregnet på utrykningskjøretøy. Dessverre har det vist seg at det er utført hærverk på låsene da disse er brutt opp. Fernanda Nissens skole vurderer å montere overvåkningsanlegg for å avdekke hvem som utfører dette hærverket. Skolen ledelse har fått henvendelser fra beboere på Lillohøyden om de kan få kjøre gjennom skolens område og åpne portene. Rektor på Fernanda Nissens skole formidlet at det ikke vil bli gitt tillatelse til å kjøre gjennom skolens område og vi anmoder beboere på Lillohøyden om å akseptere dette.

Lillohøyden er et bilfritt område

Det er dessverre slik at ikke alle aksepterer at Lillohøyden er et bilfritt område. Vårt uteområde er et leke -og rekreasjonsområde for barn og voksne og er ikke utformet for biltrafikk. Som følge av ulovlig biltrafikk er det bestilt en bom i enden av rampen ved hus 2, mot skolens tomt. Bommen vil bli montert så snart telen går ut av bakken. Det vil fortsatt være god fremkommelighet for gående, syklist og rullestolbrukere.

Ladestasjoner i U1

Selvaag Bolig ASA har ved bygging av garasjen ikke tilrettelagt for ladning av el-biler i U1. De som bestilte strømuttak som tillegg ved første gangs kjøp ble plassert i U2. Styret har fått henvendelser med ønske om at det tilrettelegges for elbillading i U1. Styret er derfor i gang med å tilrettelegge for ladepunkter i U1. Det er nå boret to hull i dekket hvor det kan trekkes kabler opp fra to fordelerskaper i U2. Det har vært en tidskrevende jobb mot statiker og elektriker for å finne den riktige løsningen, det er grunnen til at det har tatt lang tid å få løsningen på plass. Alle kostnader som påløper som følge av ladestasjoner blir fordelt på de som ønsker å etablere ladestasjoner i U1

I forbindelse med ønsket om å etablere lade punkter i U1 har styret måtte gjøre en vurdering av brannsikkerhet som ledd i HMS arbeidet. Dette dokument følger med innkallingen. Langs ventilasjonsaggregatet i U1 vil styret ikke tillate etablering av ladepunkter. Som en del av HMS arbeidet skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres en gang pr. år. Lading av elbiler

er forbundet med brannfare, og brann i en elbil er svært vanskelig å slukke. For en tid tilbake tok det fyr i en elbil på Grefsen, som ladet i vanlig stikkontakt. Vanlige kontakter vil derfor ikke bli tillatt å bruke ladning av el-bil, da de er ikke beregnet for så stor strømbelastning over lang tid. Strømforbruket blir avlest og fakturert i september hvert år. Ved salg av garasjeplasser må selger/kjøper avregne strømforbruket seg imellom.

Utfordringer i tiden fremover

Sameiene på Lillohøyden har store fellesarealer som trenger vedlikehold. Det kreves store ressurser for å vedlikeholde det fine uteområdet vårt, og opprettholde verdien på fellesarealene. Det er dessverre ikke alle som tar like godt vare på uteområdene våre. Det er spesielt viktig å ikke kaste søppel og ikke ta snarveier gjennom bedene slik at disse blir ødelagt. **Alle brukere av fellesarealet har et ansvar å gjøre sitt for å beholde det rent, pent og ryddig.**

All kommunikasjon med andelseiere i Garasjesameiet skjer elektronisk. Både eiere og leietaker av parkeringsplasser må registrere sin e-post adresse og telefonnummer i adresseregisteret hos OBOS.

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Styret

Leder	Inge Nilssen	Hus 4
Styremedlem	Bjørn-Tore Olsen	Hus 6
Styremedlem	Helen Knutsen	Hus 2

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Lillohøyden Garasjesameie

Lillohøyden Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914347076, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

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

Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareale, lekeområder adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som avfallshåndtering, lås-system, felles utomhus belysning for Lillohøyden 2 sameie, Lillohøyden 4 sameie og Lillohøyden 6 sameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.377 bnr. 4, 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 er en kombinasjon av realsameie og personlig sameie. Realsameie innebærer at eierskap og hjemmel er tilknyttet annen fast eiendom, jfr § 8 nr 3. Personlig sameie innebærer at eierskap og hjemmel er knyttet til fysisk eller juridisk person, jfr § 8 nr 5

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger; 222 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 222 til sammen 222 /250

1 andel for spesialrom og boder som betjener Lillohøyden 2 Sameie
10/ 250 1 andel for spesialrom og boder som betjener Lillohøyden 4
Sameie 10/ 250 1 andel for spesialrom og boder som betjener
Lillohøyden 6 Sameie 8/ 250 Til sammen 250/ 250.

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsberetningen under kommentarer til sameiets arbeidskapital.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 487 553.

Avvik mot budsjett skyldes at a konto fjernvarme for hus 2, 4 og 6 er ført i balansen. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av strøm til el-biler, samt ekstraordinær innbetaling av 200.000 for kameraovervåking i garasjen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 488 307.

Avvik mot budsjett skyldes i hovedsak bistand fra teknisk konsulent og advokat i forbindelse med reklamasjoner mot Selvaag Bolig ASA. I tillegg er det avvik på energi/fyring. Dette skyldes at både inntekter og kostnader for fjernvarme til hus 2, 4 og 6 er ført i balansen. Det ble ikke bokført fjernvarmekostnader til oppvarming av garasjen i 2015, derfor er det i regnskapet for 2016 tatt med oppvarmingskostnader for både 2015 og 2016. Dette utgjør 147.000 kr fordelt på ca 70.000 for 2015 og 77.000 for 2016. Styret har installert et system for automatisk avlesning av fjernvarmeforbruket slik at fordelingen blir riktig fordelt mellom de fire sameiene på Lillohøyden.

Utomhuskostnader til Hus 2, 4 og 6 er pr 31.12.2016 kun fakturert a-konto og ikke endelig avregnet slik vedtektene beskriver. Grunnen til dette er at styret har arbeidet mye med å få avdelingsregnskapet riktig iht vedtektene. Det nye styret vil etter årsmøtet foreta en avregning mot a-konto, slik at Garasjesameiets regnskap for 2017 ikke vil være påvirket av utomhuskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 187 og foreslås overført til udekket tap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr -181.374

Sameiet hadde pr. 31.12.2016 negativ arbeidskapital og egenkapital på kr 181.374. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv egenkapital i 2017. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på kr 600 pr år pr garasjeandel (250/250) fra 01.05.2017, dvs. en økning på kr 350 pr garasjeandel i 2017. Felleskostnadene blir etter 01.05.2017 kr 250 pr andel pr mnd.

Styret har sjekket felleskostnader fra lignende parkeringssameier og ser at en felleskostnad på kr 250 pr plass pr mnd. ligger innenfor normalen.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Lån

Lillohøyden Garasjesameie har ikke lån.

Avdelingsregnskap

I avsnittene ovenfor ble årsregnskapet for Garasjesameiet som helhet kommentert, men som beskrevet i vedtektene består Garasjesameiet av 3 avdelinger.

Avdeling 1)

Garasjeeiendommen som består av 250/250 andeler, hvorav 222/250 deler er p-plasser. 10/250 deler tilhører hus 2, 10/250 deler tilhører hus 4 og 8/250 deler tilhører hus 6.

NB! Kostnader forbundet med el.billadere faktureres direkte til eiere av el.billadere.

Avdeling 2)

Utomhuskostnader fordeles mellom hus 2, 4 og 6 etter antall seksjoner.

Avdeling 3)

Fernvarmekostnader som fordeles på garasjeeiendommen, hus 2, hus 4 og hus 6 etter faktisk forbruk.

Vedlagt følger avdelingsregnskap som viser kostnadsfordelingen pr avdeling. Avdelingsregnskapet er satt opp i henhold til Garasjesameiets vedtekter. Vedlagt følger også budsjett pr avdeling for 2017.

Ekstraordinær innbetaling

Årsresultatet for avdeling 1 Garasjesameiet viser et negativt resultat på kr 148.406, I tillegg er det et negativt resultat for 2015 på kr 64.309. Samlet negativt resultat for 2015 og 2016 blir dermed minus kr 212.715. Det negative resultatet skyldes for lavt estimerte felleskostnader fra utbygger når Garasjesameiet ble etablert. Etter at Garasjesameiet nå har hatt et helt normalt driftsår ser en at kostnader til oppvarming, service og vedlikeholdsavtaler, samt renhold etc. er underbudsjettet i tidligere år. I tillegg har Garasjesameiet kostnader til teknisk og juridisk bistand ifm. reklamasjonssaker mot utbygger.

For å dekke inn negativt tap for 2016 og 2015 ønsker styret en ekstraordinær innbetaling på kr 215.000 til Garasjesameiet. Innbetalingen utgjør kr 860 pr andel (250/250) og fordeler seg som følger:

Garasjebrøk	Beskrivelse	Innbetaling
222	Garasjeplasser	190 920
10	Hus 2	8 600
10	Hus 4	8 600
8	Hus 6	6 880
250	Sum	215 000

BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjett for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn løpende service og vedlikeholdsavtaler som er inngått, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Som en ser av vedlagte budsjett pr avdeling er det budsjettet med kr 738.779 i kostnader for garasjeandelene. Korrigerer man for kostnader knyttet til elbilladere (kr 50.000) blir budsjetterte kostnader kr 688.779. Dette tilsvarer en kostnad på kr 2.755 pr andel pr år (250/250), eller kr 230 pr andel pr måned.

Energikostnader

Vi har per i dag ikke fått endelig avregning fra Techem på fjernvarme, slik at estimert kostnadsfordeling er noe usikker. Garasjesameiet, hus 2, hus 4 og hus 6 betaler fjernvarmekostnader etter faktisk forbruk målt ved egen måler. Endelig avregning vil bli bokført i 2017 regnskapet.

Utomhuskostnader

Utomhuskostnader faktureres hus 2, hus 4 og hus 6 a-konto pr kvartal og avregnes etter faktisk kostnadsbelastning ved utgangen av hvert regnskapsår.

Oslo, 07 mars 2017

Styret i Lillohøyden Garasjesameie

Bjørn-Tore Olsen /s
Styremedlem

Inge Nilssen /s
Styrets leder

Helen Knutsen /s
Styremedlem

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Lillohøyden Garasjesameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lillohøyden Garasjesameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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, 10. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

7337 - LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 456 847	585 670	2 798 000	0
Andre inntekter	3	30 706	167 543	200 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 487 553	753 213	2 998 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-26 750	-34 500	0
Styrehonorar	5	-150 000	-5 000	-150 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 793	-16 051	-7 000	0
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-88 513	-86 165	-88 000	0
Konsulenthonorar	7	-221 111	-18 818	-100 000	0
Drift og vedlikehold	8	-394 480	-395 318	-425 000	0
Forsikringer		-83 659	-94 020	-85 000	0
Energi/fyring	9	-300 657	-113 013	-1 661 316	0
Andre driftskostnader	10	-217 945	-170 239	-123 750	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 488 307	-940 375	-2 674 566	0
DRIFTSRESULTAT		-754	-187 162	323 434	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	567	568	0	0
Finanskostnader		0	-2 636	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		567	-2 068	0	0
ÅRSRESULTAT		-187	-189 230	323 434	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-8 043		
Udekket tap		-187	-181 187		

7337 - LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 870	298 758
Kundefordringer		5 238	0
Kortsiktige fordringer	12	144 606	49 837
Driftskonto OBOS-banken		495 043	150 835
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9 098
Sparekonto OBOS-banken		300 170	0
SUM OMLØPSMIDLER		947 927	508 527
<hr/>			
SUM EIENDELER		947 927	508 527
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-181 374	-181 187
SUM EGENKAPITAL		-181 374	-181 187
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 146	30 584
Leverandørgjeld		762 203	490 023
Skyldig til offentlige myndigheter		0	13 154
Annen kortsiktig gjeld	13	302 953	155 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 129 301	689 714
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		947 927	508 527
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. mars 2017

STYRET I LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

Inge Nilssen /s
Styrets leder

Helen Knutsen /s
Styremedlem

Bjørn-Tore Olsen /s
Styremedlem

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader utendørs	664 125
Felleskostnader garasje	481 322
Felleskostnader teknisk rom/garasje	113 400
Ekstraordinær innbetaling	200 880
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 459 727

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader garasje	-2 160
Felleskostnader teknisk rom/garasje	-720
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 456 847

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kodebrikker	3 700
Strøm el-bil	27 006
SUM ANDRE INNTEKTER	30 706

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 793.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-79 660
OPAK AS	-121 101
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 350
SUM KONSULENTHONORAR	-221 111

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 505
Drift/vedlikehold VVS	-36 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 781
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 006
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 586
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-24 550
Kostnader leiligheter, lokaler	-43 706
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-394 480

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-153 657
Fjernvarme	-147 000
SUM ENERGI / FYRING	-300 657

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 775
Container	-14 123
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 072
Driftsmateriell	-6 321
Lyspærer og sikringer	-1 087
Vaktmestertjenester	-32 129
Renhold ved firmaer	-42 950
Snørydding/gressklipping	-75 447
Andre fremmede tjenester	-16 993
Trykksaker	-249
Andre kontorkostnader	-306

Porto	-1 225
Bank- og kortgebyr	-3 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 945

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	557
Renter av sparekonto i OBOS-banken	170
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-160
SUM FINANSINNTEKTER	567

NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ekstraordinær innbetaling 2016, fakturert i 2017	26 880
Fjernvarme inntekter/kostnader til avregning 2016	48 430
Faktura fra OPAK som skal viderefaktureres Hus 2 og Hus 4	18 400
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	50 896
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	144 606

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 13

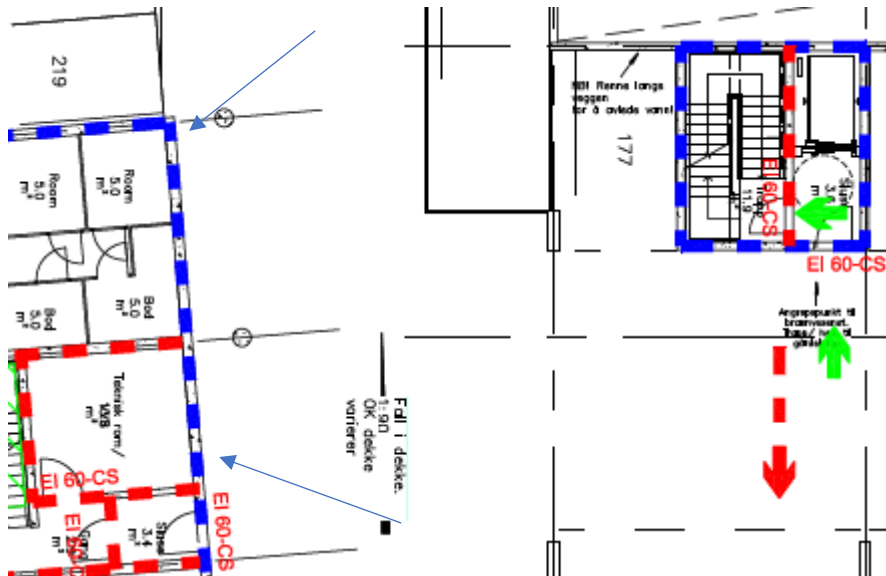
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fjernvarme inntekter/kostnader til avregning 2015	-155 953
Avsatt fjernvarmekostnad for perioden 2015/2016	-147 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-302 953

6 Innkomne forslag

A) Utleie av moped/motorsykkelparkering ved inngang 4B i U1

Styret har mottatt forespørsel om mulighet for moped og motorsykkelparkering i garasjen. Frem til nå har styret gitt midlertidig tillatelse til noen mopeder/motorsykler. Iht husordensreglene er det ikke tillatt å parkere mopeder, motorsykler eller biler utenfor oppmerkede plasser. Styret ønsker derfor å merke opp noen plasser for moped/motorsykkel i U1 ved inngang 4 B (mellom pilene, til høyre for inngang 4).



Videre foreslår styret at disse plassene leies ut for NOK 500 pr måned. Avtalen inngås med 1 måneds gjensidig oppsigelse.