



# Årsmøte 2022

5976 Frydenberg Garasjesameie E

## **Til seksjonseierne i Frydenberg Garasjesameie E**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 på Frydenberg Skole, Frydenbergveien 48.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenberg Garasjesameie E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk. Eieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Frydenberg Garasjesameie E avholdes  
tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 på Frydenberg skole, Frydenbergveien 48.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.02.2022

Styret i Frydenberg Garasjesameie E

Vidar Lien /s/    Ivar Granheim /s/    Lars Sevald Leknes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vidar Lien	Frydenbergveien 60
Styremedlem	Ivar Granheim	Frydenbergveien 50
Styremedlem	Lars Sevald Leknes	Frydenbergveien 50
Varamedlem	Hans Petter Eide	Frydenbergveien 54

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Frydenberg Garasjesameie E

Frydenberg Garasjesameie E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996974405, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

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

Frydenberg Garasjesameie E har ingen ansatte.

### 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 Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets har ikke revisor, men regnskapet er revidert internt i OBOS.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden 2021/2022 avholdt fire styremøter og gjennomført jevnlig befaringer av garasjeanlegget. Mye av styrets arbeid har vært å følge opp henvendelser fra eiere av parkeringsplasser og administrasjon forøvrig.

Styret har hatt jevnlig dialog med hverandre via epost og telefon.

### GSM system

Nåværende GSM system har vi hatt siden 2016 og har vært stabilt i bruk siden da. Dette er et moderne system som gjør det relativt enkelt for styret å administrere i forbindelse med tilganger til garasjen.

### Vedlikehold

I perioden har styret fått byttet fjærer i garasjeporten og har fått montert skilter opp mot den enkelte parkeringsplass. Det er også byttet noen lamper og noen lampefester har blitt reparert. Videre har styret hatt fokus på å redusere energikostnader i garasjen og spesielt varmesløyfen ved innkjøring til garasjen.

## Lading og infrastruktur

Vårt sameie var relativt tidlig ute med å tilby lading til andelseiere. Det første ladesystemet var primitivt og krevde manuell avlesning og beregning av strømforbruk.

Siden 2018 har vi hatt et moderne ladesystem fra ZapTec som gir oss automatisk måleravlesning og betaling via Charge365. Vi er i hovedsak godt fornøyd med ladesystemet totalt sett. Riktignok har vi hatt noen saker med misfornøyde eiere av ladestasjoner som ikke har kunnet lade grunnet manglende nettverk. Vi håper disse problemene nå er ryddet opp i.

Garasjen har i dag en infrastruktur som kan betjene ladestasjoner for alle garasjens parkeringsplasser. Hver enkelt ladestasjon betales av eier av parkingsplassen og antall ladestasjoner har økt hvert år. Vi er nå oppe i 32 ladestasjoner av i alt 91 parkeringsplasser.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 703 794.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 654 407.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn

### Resultat

Årets resultat på kr 45 993 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 86 712.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 276 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter vedlikehold av brannsikringsanlegg og utbedring av tineanlegg.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenberg Garasjesameie E.

### **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 2022.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**FRYDENBERG GARASJESAMEIE E**  
**ORG.NR. 996 974 405, KUNDENR. 5976**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	644 376	624 719	644 000	689 000
Andre inntekter	3	59 418	37 176	40 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>703 794</b>	<b>661 895</b>	<b>684 000</b>	<b>769 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-38 695	-37 623	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-3 526	-7 690	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-87 031	-112 874	-86 000	-276 000
Forsikringer		-62 902	-58 606	-62 000	-70 000
Energi/fyring	8	-329 968	-200 899	-225 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-63 825	-71 900	-75 000	-69 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-654 407</b>	<b>-558 051</b>	<b>-560 000</b>	<b>-879 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>49 387</b>	<b>103 844</b>	<b>124 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	119	114	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-3 513	-5 431	-2 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 394</b>	<b>-5 317</b>	<b>-1 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>45 993</b>	<b>98 527</b>	<b>123 000</b>	<b>-114 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	57 807		
Til opptjent egenkapital		45 993	40 720		

**FRYDENBERG GARASJESAMEIE E**  
**ORG.NR. 996 974 405, KUNDENR. 5976**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	70
Driftskonto OBOS-banken		56 843	78 115
Sparekonto OBOS-banken		87 148	27 611
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>143 991</b>	<b>105 797</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>143 992</b>	<b>105 797</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		86 713	40 720
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>86 713</b>	<b>40 720</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 880	18 778
Leverandørgjeld		556	24 270
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 370 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	12	50 843	22 029
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 279</b>	<b>65 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>143 992</b>	<b>105 797</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.2.2022

Styret i Frydenberg Garasjesameie E

Vidar Lien /s/ Ivar Granheim /s/ Lars Sevald Leknes /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	500 136
Teknisk rom	144 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>644 376</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Stripe	59 418
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>59 418</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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 066, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-943
Andre konsulenthonorarer	-2 583
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 526</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 455
Drift/vedlikehold elektro	-33 540
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 175
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 861
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 031</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-151 150
Fjernvarme	-178 817
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-329 968</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 984
Vaktmestertjenester	-32 640
Renhold ved firmaer	-17 500
Andre fremmede tjenester	-378
Kontor- og datarekvisita	-223
Kopieringsmateriell	-373
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 066
Telefon, annet	-4 893
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 769
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 825</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	119
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>119</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 513
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 513</b>

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

Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-50 878
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 843</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret treffes lettest på e-post [frydenberggarasjesameiee@styrerrommet.no](mailto:frydenberggarasjesameiee@styrerrommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Vaktmester

Vaktmester er Coor AS som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold i sameiet.

### Nøkler

Nøkler kan bestilles fra styret på e-post [frydenberggarasjesameiee@styrerrommet.net](mailto:frydenberggarasjesameiee@styrerrommet.net).

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651481. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nummerskilt til hver parkeringsplass	
2020	Løpende montering av ladestasjoner	
2018	Infrastruktur for ladestasjoner – Avlesing v/ Charge365.	
2016	Opplegg for ladestasjoner	
2016	Kameraovervåkingsanlegg	

5976 Frydenberg Garasjesameie E

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.