



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 896 242 342  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 917 087	6 399 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 917 087</b>	<b>6 399 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 757 434	5 988 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 985 634</b>	<b>6 217 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>931 453</b>	<b>182 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 241	2 012
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 241</b>	<b>2 012</b>
Annen finanskostnad		4 693	3 011
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 693</b>	<b>3 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 452</b>	<b>-998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		928 001	181 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		596 997	60 784
Sum varige driftsmidler		596 997	60 784
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		596 997	60 784
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		740	
Andre fordringer		159 935	117 636
Sum fordringer		160 675	117 636
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 883	170 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 883	170 841
Sum omløpsmidler		670 558	288 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 555</b>	<b>349 261</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		851 177	
Udekket tap			76 824
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>851 177</b>	<b>-76 824</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>851 177</b>	<b>-76 824</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		238 871	17 645
Skyldige offentlige avgifter		117 300	95 425
Annen kortsiktig gjeld		60 207	313 014
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>416 378</b>	<b>426 085</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>416 378</b>	<b>426 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 555</b>	<b>349 261</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489776

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 896 242 342  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 896 242 342  
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 917 087	6 399 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 917 087</b>	<b>6 399 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 757 434	5 988 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 985 634</b>	<b>6 217 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>931 453</b>	<b>182 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 241	2 012
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 241</b>	<b>2 012</b>
Annen finanskostnad		4 693	3 011
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 693</b>	<b>3 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 452</b>	<b>-998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		928 001	181 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>



Organisasjonsnr: 896 242 342  
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		596 997	60 784
Sum varige driftsmidler		596 997	60 784

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		596 997	60 784
-------------------	--	---------	--------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		740	
Andre fordringer		159 935	117 636
Sum fordringer		160 675	117 636

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 883	170 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 883	170 841

Sum omløpsmidler		670 558	288 477
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 555</b>	<b>349 261</b>
----------------------	--	------------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	851 177	
Udekket tap		76 824
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>851 177</b>	<b>-76 824</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>851 177</b>	<b>-76 824</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	238 871	17 645
Skyldige offentlige avgifter	117 300	95 425
Annen kortsiktig gjeld	60 207	313 014
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>416 378</b>	<b>426 085</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>416 378</b>	<b>426 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 267 555</b>	<b>349 261</b>



Organisasjonsnr: 896 242 342  
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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 Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7042 Eiers.Sameiet Falbes Gate 18





## **Til seksjonseierne i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18**

**Velkommen til årsmøte, 16. juni 2022 kl. 19:30 i auditoriet på Holbergs Terrasse kurs- og konferansesenter, Stensberggata 27.**

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 Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18  
avholdes 16. juni 2022 kl. 19:30 i auditoriet på Holbergs Terrasse kurs- og  
konferansesenter, Stensberggata 27.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bedre utnyttelse av takterrassen
  - B) Frivillig internett- og kabel-tv-ordning
  - C) Bedre rengjøring av undergangen ved Falbesgate 18G
  - D) Dørskilt
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 30.05.2022  
Styret i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Ole Knut Løstegaard    Torger Dahl    Fatima Dahri    Ole Husebø Schøyen    Anne Cathrine  
Undhjem

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Knut Løstegaard	Falbes Gate 18 C
Styremedlem	Torger Dahl	Orkideveien 2
Styremedlem	Fatima Dahri	Falbes Gate 18 B
Styremedlem	Ole Husebø Schøyen	Falbes Gate 18 D
Styremedlem	Anne Cathrine Undhjem	Falbes Gate 18 E
Varamedlem	Charlotte Heier Hansen-Tangen	Falbes Gate 18 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Sameiet består av 134 seksjoner.

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 896242342, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Falbesgate 18 A - G

Gårds- og bruksnummer:

217 515

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

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 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 PWC.



## Styrets arbeid

### Styremøter og liknende

Styrets arbeid har også det siste året vært noe preget av covid-19-pandemien, men fra februar har situasjonen vært ganske som før pandemien.

Styret har hatt fire vanlige styremøter. Disse har blitt avholdt med de fleste medlemmene fysisk til stede sammen, mens noen har deltatt over nettløsning eller telefon. Praktiske avklaringer, befaringer og andre saker som ikke krever formelle styrevedtak, har også dette året løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon. Slike saker har blitt løst av enkeltmedlemmer fra styret eller ved at noen av styremedlemmene har møttes og tatt hånd om saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene. Dette har stort sett fungert bra.

Styremedlem Fatima Dahri flyttet fra sameiet i november 2021, men har fortsatt i styret på vanlig måte.

En rekke saker har også dette året blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie og styret der, noe som har redusert behovet for ordinære styremøter i Falbes gate 18. Blant annet håndteres en rekke fellesfunksjoner for sameiene Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22 av styret i Frydenlund. Spørsmål knyttet til ladestasjoner for el-biler og garasjeanlegget ellers går også gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie.

### Samarbeidet med Dalsbergstien 22

Styret har hatt et løpende samarbeid med styret i Dalsbergstien 22 når det gjelder saker som berører begge sameiene, så langt slike saker ikke har blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. I sistnevnte tilfeller blir styrene i begge boligsameiene orientert.

Det har ikke blitt avholdt felles styremøter med Dalsbergstien 22.

### Hvem som bor i sameiet m.m.

Det er fortsatt et gjennomgående problem i sameiet at styret og forretningsføreren ikke får vite at seksjoner leies ut, og hvem som bor i seksjoner som ikke brukes av eieren selv, eller hvor det eventuelt også bor flere enn eieren. Også det siste året har styret i forbindelse med skadesaker, festbråk o.l. ved noen anledninger måttet kontakte både eiere, utleiemeglere og andre forvaltere for å få klarlagt hvem som bor eller har vært til stede i seksjonen. I noen tilfeller har det heller ikke blitt meldt inn riktig informasjon om hvem som forvalter en seksjon, og navnene på postkassen har ikke alltid vært riktige.

Styret er ikke kjent med tilfeller det siste året hvor det har oppstått omfattende festbråk i forbindelse med at seksjoner har blitt leid ut på kortvarig basis over Airbnb eller liknende tjenester.

Styret minner for øvrig om at det følger tydelig av vedtektene § 5 andre ledd at alt av salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til forretningsføreren, med informasjon om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder ved bortleie eller utlån av boder.

**Vanntrykk og liknende**

Det har også det siste året oppstått noen få tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har saken blitt utbedret raskt. De andre gangene har årsaken vært knyttet til lekkasjer eller andre problemer i den aktuelle seksjonen eller oppgangen. Trykket virker ellers å være bra, men lekkasjer fører til raskt trykkfall.

Det har ikke blitt avdekket feil med tilbakeslagsventilene i oppgangene det siste året.

**Vannskader og oppussing, utbedring og oppgradering**

Det ble i 2020 oppdaget lekkasjer i enkelte seksjoner i de høyere etasjene i oppgang A og B. Entreprenøren Nebas AS har lettet etter årsakene til dette, og lekkasjen viste seg å stamme fra taket, hvor det etter hvert ble oppdaget fukt flere steder på området over oppgangene A og B. Dette medførte behov for umiddelbare og relativt omfattende og kostbare tiltak, og det var derfor behov for å få inn ekstra kapital raskt for å dekke utgiftene.

Det ble også avdekket fukt i området rundt ytterveggene på taket utenfor bodområdene øverst i oppgang A. Dette skyldtes at det ikke hadde vært lagt papp eller annen isolasjon mellom det ytterste laget, som består av metall (sink), og treverket innenfor. Det har derfor oppstått kraftig kondens, og det har med tiden begynt å renne vann. Det har på dette området vært utført mangelfullt arbeid da bygget ble reist. Treverket har nå blitt tørket og noen steder skiftet ut. Metallplatene av sink har også blitt skiftet ut på det aktuelle området. Galvaniserte sinkplater i riktig tykkelse var ikke praktisk mulig å få tak i da arbeidet skulle utføres, så de nye platene ser noe annerledes ut enn de gamle. Styret har fått opplyst at sinken vil bli galvanisert med tiden, og fargen vil da bli mer lik fargen på de gamle platene. Etter hvert vil også resten av de gamle platene på det aktuelle takområdet bli skiftet ut.

Videre har det også blitt avdekket fukt i isolasjonen under takpappen enkelte steder på taket. Dette skyldes dårlig arbeid da den aktuelle takpappen ble lagt på, noe som trolig skjedde helt på slutten av perioden da KLP eide bygget. Både takpappen på det aktuelle området og den fuktige isolasjonen har blitt skiftet ut. Nebas AS vil etter hvert skifte ut takpappen på det tilstøtende takområdet over oppgangene B og C. Det er foreløpig ikke avdekket tilsvarende problemer på taket over de andre oppgangene, men også dette arealet vil bli ettergått etter hvert

Arbeidet gjelder i hovedsak fellesareal på og i tilknytning til takarealet. Det har kun blitt utført arbeid i enkeltseksjonene som fikk lekkasjer som følge av problemene på taket.

Det har for øvrig vært få vannskader i seksjoner som følge av lekkasjer og liknende det siste året. De få oppståtte skadene skyldes helt ulike forhold, og det er ikke noen tegn til at fellesanlegget svikter på dette området.

**Andre skader, utbedring og oppgradering**

De gamle postkassene i sameiet var preget av slitasje, og noen av dem hadde også vært forsøkt brutt opp. Nye postkasser ble etter flere forsøk bestilt fra Stansefabrikken AS og montert av Aker lås og nøkkel AS på nyåret 2022. De nye kassene gir et langt bedre inntrykk av inngangspartiene i sameiet, og de er bedre tilpasset pakkepost og liknende. Det har vært noen praktiske problemer med utdeling av nøkler til de nye kassene og feil på enkelte kasser, men det meste av dette er nå ordnet.



OBOS Prosjekt AS har på oppdrag fra styret i Frydenlund tingsrettslige sameie utarbeidet en tilstandsvurdering med et foreløpig forslag til en vedlikeholdsplan. Det vil bli arbeidet videre med dette.

### **Den felles takterrassen**

Sameiet har en felles takterrasse i oppgang 18 D. Etter utbedringer i januar 2020 er terrassen nå i bra stand, og den brukes ganske mye. Eventuelle ytterligere utbedringer av denne terrassen vurderes fortløpende.

### **Bakgården**

Den ene muren og et gjerde mot naboeiendommene i Sofies gate var gamle og i dårlig stand. Styret jobbet lenge opp mot representanter for naboeiendommene for å få gjennomført utbedringer. En kommunal oppmåling viste at muren ligger på sameiets område, slik at utbedringsansvaret i utgangspunktet var vårt. Styret var i dialog med flere firmaer for å få inngått avtale om utbedring av muren, og valget falt til slutt på Askim Entreprenør AS. Utbedringsarbeidet ble utført høsten 2021, og styrets inntrykk er at dette har fungert veldig bra. Det er ikke lenger fare for at deler av muren skal falle ut. Deler av det brune tregjerdet ble på samme tid skiftet ut av det aktuelle nabosameiet i Sofies gate.

Enkelte lamper i bakgården er utslitte og skal etter hvert skiftes ut. En lampe som hadde løsnet fra festet sitt, trolig på grunn av påkjørsel med bil, ble fjernet i 2021. Det er innhentet priser for utskifting av lamper, men på grunn av andre kostbare utbedringer har dette arbeidet blitt satt på vent.

I bakgården er det en boks for å kaste sigarettneiper, aske og liknende, men denne fylles også opp med annet søppel, noe boksen ikke er beregnet for. Styret ber alle om å ta hensyn og ikke kaste slikt søppel i denne boksen.

### **Heisene**

Det har vært færre tilfeller av heisstopp etter at det høsten 2019 ble gjennomført skifte av vaiere og enkelte andre deler på heisene, men det har vært noen flere stopp igjen det siste året. Disse tilfellene skyldes stort sett andre forhold enn problemene som var før vaierne ble utskiftet, blant annet at dørene kommer ut av stilling.

Sameiet har siden januar 2017 hatt avtale med Norsk Heiskontroll om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Styret har tidligere fått gjennomført en uavhengig konsulentvurdering av heisene, og denne viste at det ikke er behov for utskifting eller totalrehabilitering ennå. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK (ThyssenKrupp) Elevator Norge.

Vinteren 2022 ble det skiftet olje på alle heisene.

Det var planlagt å installere avspøringsbeskyttelse på heisene høsten 2021, men dette arbeidet er utsatt på grunn av mange kostnader knyttet til utbedring av lekkasjer.



## **Vibbo og nedleggelse av sameiets hjemmeside**

Den nye løsningen Vibbo har nå fullt ut erstattet sameiets hjemmeside, som ble lagt ned ved nyttår 2022. Aktuell informasjon fra hjemmesiden ble kopiert og tatt vare på for senere bruk.

Nyheter og varsler publiseres nå på Vibbo, og det er lagt inn mye praktisk informasjon om sameiet der. Dette finner man særlig under temaside på Vibbo. I tillegg publiseres varsler ved oppslag i sameiets oppganger.

## **Vaktmestertjenesten og vektertjenesten**

Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

På tilsvarende måte foreligger det en felles avtale med Securitas om levering av vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men det har vært en del misnøye med lang utrykningstid og at Securitas noen ganger ikke har kommet som de etter avtalen skulle. Styret i Frydenlund tingsrettslige sameie har vurdert andre leverandører, men ikke funnet bedre alternativer. Avtalen med Securitas har derfor blitt fornyet.

## **Søppelhåndtering og -problemer**

Også det siste året har relativt mye søppel og andre gjenstander blitt etterlatt i oppgangene, garasjen og bodområdene. Dette dreier seg fremdeles om alt fra bygningsavfall, møbler, hvite- og brunevarer, maling og liknende til vanlig småsøppel. Rommet ved siden av garasjen, som brukes i forbindelse med søppelhenting, blir stadig fullstendig fylt opp med søppel og andre gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer. Styret minner om at det er forbudt å etterlate noen form for søppel eller andre gjenstander på fellesområdene utenom søppelbeholderne, og at kostnader forbundet med dette kan bli belastet den ansvarlige. Dersom noen har behov for kortvarig lagring av gjenstander, for eksempel i forbindelse med oppussing eller visning, så kontakt styret om saken.

Feilkasting av søppel og forsøpling av søppelrommene er også fremdeles et stort problem. Søppelrommene fylles av og til opp med papp, søppelposer kastes i beholderne for papp og papir eller på gulvet, og det plasseres avfall i rommene som ikke kan kastes i husholdningsavfallet. Ekstrabeholdere for papp og papir settes i søppelrom hvor beholderen for slikt avfall har blitt fylt opp fort.

Styret minner på nytt om at dersom beholderne i søppelrommet som ligger til ens egen oppgang, er fulle, er det bare å bruke et annet søppelrom. Si fra til styret dersom det er vanskelig å finne plass til søppelet, og ikke plasser søppelposer på gulvet. Pappesker skal brettes sammen eller rives eller skjæres opp før de kastes. Glass- og metallemballasje skal kastes i kommunens konteinere for dette, vanlige tomflasker og -bokser skal pantes, og større gjenstander, spesialavfall, elektrisk og elektronisk avfall og avfall som ellers ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i husholdningsavfallet. For slikt søppel finnes egne ordninger.

Det har ved noen få anledninger vært problemer med søppelhenting, slik at søppelet ikke har blitt hentet eller hentet for sent, men dette er unntakstilfeller. Tjenesten fungerer ellers bra.



Det ble leid inn containere for kasting av privat søppel to ganger også det siste året. Tilbudet har blitt godt benyttet, og det vil bli gjentatt det kommende året.

### **Brannvarslingssystemet**

Det har det siste året vært få «falske» brannalarmer, og det har ikke vært utløst alarm med vilje.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget vil bli gjennomført av Schneider Electric. Det er ingen tegn til varige feil på anlegget i Falbes gate 18. Enkelte seksjoner opplevde svak eller manglende lyd fra sine branndetektorer i forbindelse med forrige kontroll, og dette ble fulgt opp. For øvrig har det vært ganske få feil på brannvarslingsanlegget også det siste året.

Styret ber alle være ekstra varsomme med håndteringen av brannfarlig avfall.

### **Vasketjenester**

Leverandøren Rene Trapper AS har stått for vaskingen fra 1. juni 2016. Vaskeordningen har i all hovedsak fungert bra. Det har ikke kommet klager fra noen i Falbes gate 18 på manglende eller dårlig vasking det siste året. I tillegg til vanlig trappevask ble det i november 2021 gjennomført vask av vegger og gelendre i alle oppganger.

### **Uønskede hendelser – innbrudd og annet**

Det har vært få registrerte tilfeller av kriminell aktivitet det siste året, og det har kun kommet noen få meldinger om at gjenstander har forsvunnet fra enkelte boder i sameiet. Noen biler i garasjen har blitt eller blitt forsøkt brutt opp, og det har vært tyverier i forbindelse med dette. I noen tilfeller har uvedkommende også blitt observert eller pågrepet i garasjen, uten at det har skjedd noe innbrudd eller skadeverk. Styret oppfordrer på nytt alle til ikke å slippe ukjente inn i sameiene uten at ærendet deres er avklart, og til å sikre at ingen uvedkommende kommer inn i garasjen når porten er åpen.

### **Festbråk og liknende**

Det har vært en del tilfeller av festbråk og liknende også det siste året. Dette har i all hovedsak handlet om enkeltstående tilfeller av festbråk, og det har stort sett roet seg etter henvendelse fra berørte beboere eller fra Securitas, men i noen tilfeller har det vært gjentatte tilfeller av bråk fra samme seksjon. Det har ikke vært nødvendig å kreve leieforhold avsluttet eller liknende som følge av slikt bråk.

### **Feilparkering**

Det har vært noen tilfeller av feilparkering både i indre gård og i garasjen også det siste året. Styret minner om at parkering av biler og liknende i indre gård eller utenfor egen parkeringsplass bare er tillatt eller særskilt tillatelse fra styret eller i forbindelse med transport ved flytting, levering og bortkjøring av større gjenstander, arbeid som medfører levering eller fjerning av slike gjenstander og liknende.

### **Kabel-TV og bredbånd**

Det er inngått ny avtale med Telia (tidligere Get) om levering av kabel-TV og bredbånd. Dette vil det komme egen informasjon om. De som ønsker det, kan inngå avtale med Telia om levering av raskere bredbånd enn det som ligger i fellespakka, og andre tjenester Telia tilbyr.



De enkelte beboerne kan også inngå avtale med Lynet om å få installert fiber til sin seksjon. Alle står fritt til å inngå en slik avtale, og den enkelte betaler selv for dette.

### **Dugnad**

På grunn av situasjonen med koronaviruset ble det ikke gjennomført dugnad i 2021. Nødvendig arbeidet ble utført av vaktmesteren og andre innleide aktører. Ny dugnad vil bli gjennomført 1. juni 2022.

### **Covid-19-pandemien**

Foruten de praktiske problemene for styret, den avlyste dugnaden, og at det heller ikke i 2021 kunne avholdes ordinært årsmøte, har pandemien i liten grad preget sameiets drift direkte. Det oppstod ikke tilsvarende utfordringer knyttet til oppussing og annet arbeid som året før. Styret har heller ikke hørt om andre større problemer i tilknytning til dette.



## 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 **5 917 087**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av kapital.

Andre inntekter består i salg av nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 985 634**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere andel driftskostnader til Frydenlund Tingsrettslige SE enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr **928 001** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 **254 180**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 780 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18.

### Lån

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 har ingen lån.

### 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 10 % økning av de totale felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Falbesgate 18s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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 for årsregnskapet 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 07. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18 ORG.NR. 896 242 342, KUNDENR. 7042

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 913 587	6 399 316	5 459 000	6 245 000
Andre inntekter	3	3 500	600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 917 087</b>	<b>6 399 916</b>	<b>5 459 000</b>	<b>6 245 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 290	-6 750	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-212 980	-207 080	-209 000	-218 304
Konsulenthonorar	7	-9 736	-53 129	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 158 744	-1 545 469	-645 000	-780 000
Forsikringer		-428 077	-338 985	-350 000	-449 473
Kostnader sameie	13	-2 930 426	-3 821 925	-4 014 348	-4 415 783
Andre driftskostnader	9	-8 182	-15 621	-22 000	-16 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 985 634</b>	<b>-6 217 160</b>	<b>-5 493 548</b>	<b>-6 131 260</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>931 453</b>	<b>182 756</b>	<b>-34 548</b>	<b>113 740</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 241	2 012	0	0
Finanskostnader	11	-4 693	-3 011	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 452</b>	<b>-998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>928 001</b>	<b>181 758</b>	<b>-34 548</b>	<b>113 740</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		851 177	0		
Reduksjon udekket tap		76 824	181 758		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	596 997	60 784
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>596 997</b>	<b>60 784</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 393	2 644
Kundefordringer		740	0
Forskuddsbetalte kostnader		156 542	114 992
Driftskonto OBOS-banken		420 764	103 598
Skattetrekkskonto OBOS-banken		89 100	67 225
Sparekonto OBOS-banken		18	18
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>670 558</b>	<b>288 477</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 555</b>	<b>349 261</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		851 177	0
Udekket tap		0	-76 824
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>851 177</b>	<b>-76 824</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 207	45 975
Leverandørgjeld		238 871	17 645
Skyldige offentlige avgifter	12	117 300	95 425
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	217 039
Annen kortsiktig gjeld		0	50 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>416 378</b>	<b>426 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 555</b>	<b>349 261</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	473 975	1 015 393

Oslo, 30.05.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Ole Knut Løstegaard /s/      Torger Dahl /s/      Fatima Dahri /s/

Ole Husebø Schøyen /s/      Anne Cathrine Undhjem /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.

**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**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 502 452
Fjernvarme	1 258 488
Kabel-tv	567 264
Kapitalinnkalling	444 024
Felleskostnader næring	130 488
Kapitalinnkalling	10 871
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 913 587</b>

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

Nøkler	3 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 290.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 861
Mellebygg AS	-6 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 736</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-753 106
Drift/vedlikehold VVS	-65 232
Drift/vedlikehold elektro	-22 838
Drift/vedlikehold heisanlegg	-307 568
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 158 744</b>

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

Andre fremmede tjenester	-247
Trykksaker	-1 077
Porto	-2 363
Bank- og kortgebyr	-4 495
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-8 182</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7
Andre renteinntekter	1 235
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 241</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-4 693
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 693</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-89 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-117 300</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 17/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 9014/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 473 975.

Selskapets andel i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" og under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## INNKOMNE FORSLAG

### A Bedre utnyttelse av takterrassen

Saken er fremmet av: Oda Scheel

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Beskrivelse:

Jeg savner en ordentlig bruksløsning på den fine takterrassen vår. Det bør være mulig å gå opp uten å drasse med seg puter, møbler og lignende, eller å sitte på bakken. Dette kan gjøres på forskjellige måter - for eksempel oppfordre til dugnad til å skaffe gratismøbler på Finn, eller mer bærekraftige og holdbare løsninger til en høyere sum. Uansett - det viktigste er å ikke la enda en sesong gå til spille.

#### Forslag til vedtak:

Styret bes utbedre sameiet takterrasse med møblement, sittegrupper eller lignende.

#### Styrets innstilling:

På bakgrunn av den gjeldende økonomiske situasjonen i sameiet, med store utgifter til fjernvarme og utbedringer mener styret at det ikke bør prioriteres å bruke penger på dette nå. Innkjøp av møbler bør begrenses til et minimum. Dersom noen vil ta på seg å lete etter aktuelle gratismøbler, kan dette anskaffes i samarbeid med styret. Styret nevner for øvrig at det ikke bør være for mange lette møbler på terrassen. Under noen dager med sterk vind tidligere i år blåste møbler rundt på terrassen, noe som skapte støy og ulempe for de seksjonene som ligger inntil terrassen.

Forslag fra styret: De som vil ta på seg å lete etter aktuelle gratismøbler til terrassen, legger fram forslag for styret. Endelig beslutning om anskaffelse tas av styret.

### B Frivillig internett- og kabel-TV-ordning.

Saken er fremmet av: Oda Scheel

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Beskrivelse

Folks medievaner er i stor endring, og sameiets standardløsning med kabel-TV og internett fra Telia er en dyr og ufleksibel ordning. En fellesløsning som dette gjør at jeg, og sikkert mange andre beboere, betaler mye for en tjeneste jeg ikke har bruk for. Forbrukerrådet ba allerede i 2014 på sine nettsider sameier og borettslag være varsomme med å akseptere én kollektiv standardløsning for hele boligsammenslutningen, og gjør oppmerksom på at man ikke må ha samme leverandør av både bredbånd og TV. Selv bruker jeg ikke noen av tilbudene, som betyr at hele 3800 kroner kastes ut av vinduet hvert år.

<https://www.forbrukerradet.no/vi-mener/bredband-og-tv-tips-til-borettslag/>

#### Forslag til vedtak:

Styret bes gi beboere muligheten til å velge bort kabel-TV og internett fra Telia. Dersom det ikke er mulig, bes styret avslutte avtalen med Telia ved kontraktsslutt. Ved inngåelse av en ny avtale skal det ikke velges én kollektiv standardløsning for hele boligsameiet.

Styrets innstilling:

Det er nylig inngått ny avtale med Telia, og det vil komme nærmere informasjon om dette. Styret foreslår derfor at dette forslaget tas ut nå og eventuelt tas opp igjen senere. Denne saken må dessuten behandles i samarbeid med Dalsbergstien 22.

Forslag fra styret: Saken tas ut nå og tas eventuelt opp igjen senere.

**C Bedre rengjøring av undergangen ved Falbesgate 18G**

Saken er fremmet av: Birger Trana

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Undergangen blir dessverre brukt som hundetoalett, i tillegg flyter det med sigarettstumper da det også blir brukt som røykerom, dette er ikke bra for bomiljøet eller små barn som leker der.

Forslag til vedtak:

Fast rengjøring med spyling av denne undergangen. I tillegg kunne det vært satt opp skilt om at det er forbudt å bruke som hundetoalett/røykerom.

Styrets innstilling:

Styret har ikke notert store problemer med hundeavføring i det aktuelle området, men det er ofte sigarettstumper der. Spyling vil ikke løse problemet fullt ut. Styret foreslår i første omgang å sette opp og sende ut oppslag med påminning om at det er lov å kaste sigarettstumper på sameiets område, og at hundeavføring skal fjernes. Dersom dette ikke løser problemet, vil det bli vurdert satt opp et permanent skilt. I tillegg vil vaktmesteren se ekstra nøye etter i dette området med tanke på rengjøring.

Forslag fra styret: Det settes opp og sendes ut et oppslag med påminning om at det er lov å kaste sigarettstumper på sameiets område, og at hundeavføring skal fjernes. Dersom dette ikke løser problemet, vil det bli vurdert satt opp et permanent skilt. Vaktmesteren ser ekstra nøye etter i dette området med tanke på rengjøringsbehovet

**D Dørskilt**

Saken er fremmet av: Øyvind Brigg

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Takk til styret som har fått til fin oppgradering postkasser og like navneskilt. Estetisk vellykket noe som gir fint førsteinntrykk. Vedtektene om like skilt bør også innskjerpes på inngangsdør til alle boenheter av både estetiske og ikke minst sikkerhetsmessige grunner.

Forslag til vedtak:

Alle sameiets enheter skal ha trykte skilt på inngangsdør. Hvis ikke bebodd skal eiers navn stå tydelig på døra

Styrets innstilling:

Sameiet har alt krav i husordensreglene om tydelige skilt på dørene, og styret ser i utgangspunktet ikke behov for noen ytterligere detaljregulering av dette. Det vil også kunne være uklart hva som kan regnes som «trykt skilt», og det har lite for seg å kreve



merking dersom en seksjon er ubebodd i kortere tid, typisk i forbindelse med reovering. Styret foreslår derimot å sende ut en påminnelse om at døren skal merkes med skilt, og at eierens navn skal gå fram av skiltet dersom seksjonen står ubebodd over tid eller brukes som fritidsbolig eller lignende.

Forslag fra styret: Styret sender ut en påminnelse om at leighetsdøren skal merkes med skilt, og at eierens navn skal gå fram av skiltet dersom seksjonen står ubebodd over tid eller brukes som fritidsbolig eller lignende.



## VALG AV TILLITSVALGTE

**A) Valg av styreleder for 2 år**

Som styreleder for 2 år er Ole Knut Løstegaard foreslått

**B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år**

Som styremedlem for 2 år er Torger Dahl foreslått

Som styremedlem for 2 år er Ole Husebø Schøyen foreslått

Som styremedlem for 2 år er Charlotte Hansen-Tangen foreslått

**C) Valg av varamedlem for 2 år**

Som varamedlem for 2 år er Fatima Dahri foreslått



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

På tilsvarende måte foreligger det en felles avtale med Securitas om levering av vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men det har vært en del misnøye med lang utrykningstid og at Securitas noen ganger ikke har kommet som de etter avtalen skulle. I noen tilfeller har dessuten rapporter i forbindelse med utrykninger til sameiet ved festbråk og liknende vært nokså mangelfulle. Styret i Frydenlund tingsrettslige sameie har vurdert andre leverandører, men ikke fått konkrete tilbud.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609714. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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 og lekeplassutstyr. 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.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vedlikehold og utbedringer på takarealet over oppgangene A og B	
2020	Utbedringer av verandaer (balkonger) i oppgangene D til G	
2020	Skifte av rør i bodområder i kjellerområdet	
2020	Installert ny garasjeport	*Hører under Frydenlund Tingsrettslige sameie, men har betydning for Falbes gate 18
2019	Utbedring heiser – skifte av vaiere og enkelte andre deler	
2018-2019	Installert ladeanlegg for el-biler i garasjen	*Hører under Frydenlund Tingsrettslige sameie, men har betydning for Falbes gate 18
2018-2019	Utbedring av den felles takterrassen	
2016 - 2017 2014 - 2015	Oppussing oppganger Nytt adgangssystem og porttelefonløsning	Bytte adgangssystem og porttelefon løsning i samarbeide med Dalsbergstien 22. Egenfinansiert av seksjonseierne.



7042 Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

## 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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