



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 077 384	4 873 887
Sum inntekter		5 077 384	4 873 887
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 603 213	4 445 997
Sum kostnader		3 831 413	4 674 197
Driftsresultat		1 245 971	199 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 203	3 785
Sum finansinntekter		6 203	3 785
Annen finanskostnad			1 667
Sum finanskostnader		0	1 667
Netto finans		6 203	2 118
Ordinært resultat før skattekostnad		1 252 174	201 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 252 174	201 808
Årsresultat		1 252 174	201 808
Totalresultat		1 252 174	201 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 252 174	201 808
Sum overføringer og disponeringer		1 252 174	201 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		562 317	59 312
Sum varige driftsmidler		562 317	59 312
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		562 317	59 312
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 228	117 716
Sum fordringer		100 228	117 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 612 181	998 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 612 181	998 102
Sum omløpsmidler		1 712 409	1 115 818
SUM EIENDELER		2 274 725	1 175 130

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 190 134	937 960
Sum opptjent egenkapital		2 190 134	937 960
Sum egenkapital		2 190 134	937 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 292	10 557
Annen kortsiktig gjeld		39 300	226 613
Sum kortsiktig gjeld		84 592	237 171
Sum gjeld		84 592	237 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 274 725	1 175 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489774

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
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: 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: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 077 384	4 873 887
Sum inntekter		5 077 384	4 873 887
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 603 213	4 445 997
Sum kostnader		3 831 413	4 674 197
Driftsresultat		1 245 971	199 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 203	3 785
Sum finansinntekter		6 203	3 785
Annen finanskostnad			1 667
Sum finanskostnader		0	1 667
Netto finans		6 203	2 118
Ordinært resultat før skattekostnad		1 252 174	201 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 252 174	201 808
Årsresultat		1 252 174	201 808
Totalresultat		1 252 174	201 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 252 174	201 808
Sum overføringer og disponeringer		1 252 174	201 808



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		562 317	59 312
Sum varige driftsmidler		562 317	59 312
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		562 317	59 312
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 228	117 716
Sum fordringer		100 228	117 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 612 181	998 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 612 181	998 102
Sum omløpsmidler		1 712 409	1 115 818
SUM EIENDELER		2 274 725	1 175 130
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 190 134	937 960
Sum opptjent egenkapital	2 190 134	937 960
Sum egenkapital	2 190 134	937 960
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	45 292	10 557
Annen kortsiktig gjeld	39 300	226 613
Sum kortsiktig gjeld	84 592	237 171
Sum gjeld	84 592	237 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 274 725	1 175 130



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

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

7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22





Til seksjonseierne i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Velkommen til årsmøte, 16. juni 2022 kl. 17:00 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 Dalsbergstien 22 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 Dalsbergstien 22
avholdes 16. juni 2022 kl. 17:00 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) Bryter til port
- B) Ønske om nytt sykkelstativ/sykkelskur

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE – Valgkomitèens innstilling presenteres på møte.

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

Oslo 20.05.2022

Styret i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Inga-Britt K Haugen Pål Berg Martin Berg Odd Iversen Bjørn Pickhardt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inga-Britt K Haugen	Dalsbergstien 22 C
Styremedlem	Pål Berg	Dalbakkveien 28
Styremedlem	Martin Berg	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Odd Iversen	Dalsbergstien 22 F
Styremedlem	Bjørn Pickhardt	Dalsbergstien 22 A
Varamedlem	Linn Therece Johansen	Dalsbergstien 22 B

Valgkomiteen

Reidulf Hanssen	Dalsbergstien 22 D
Cathrine T Mortensen	Dalsbergstien 22 D

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Sameiet består av 107 seksjoner.

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242153, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Dalsbergstien 22 A - F

Gårds- og bruksnummer:

217 514

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

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 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

Styret har hatt fem styremøter det siste året. På grunn av covid-19-pandemien ble noen møter avholdt digitalt. Andre møter ble avholdt ved at enkelte styremedlemmer var samlet fysisk, mens de andre var med via nettløsninger eller på telefon. Saker som ikke krever formelle styrevedtak, har løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon, eller ved at enkeltmedlemmer av styret har tatt seg av saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene.

Saker som gjelder begge boligsameiene (Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22) og garasjeområdet, har blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. Blant sakene kan nevnes sameienes sikkerhetssystemer, og forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for el-biler og betalingsløsningen for dette.

Vann og varme

Det siste året har det vært få feil i fellesanlegget for vanntilførsel til sameiene. Noen få tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann har oppstått, 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.

Lekkasjer fra vannrør som går gjennom et bodområde, har tidligere ført til at det har kommet vann i noen boder. Rørene ble skiftet ut våren 2020, og det har ikke vært meldt om nye lekkasjer.

Spyling av felles avløpsrør

Det har vært behov for å ekstra spylinge av tette avløpsrør gjennom året. Spyling av felles avløpsrør som inngår som en del av det regelmessige vedlikeholdet av sameiet ble utført senhøstes 2019. Dette bidrar til å sikre mot vannskader i eierseksjoner som følge av tette rør.

Vannskader

Dette året har det vært færre vannskader i sameiet. Det har vært noen lekkasjer i forbindelse med vegg, vinduer, balkongdør, tak og radiator. Sameiets forsikring har dekket kostnadene i enkelte av tilfellene.

Heisene

Påkrevet offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig av alle heisene. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK (ThyssenKrupp) Elevator Norge. Dette ivaretas gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. Boligsameiet har ivaretatt øvrig vedlikehold av heisene. Heisene fikk skiftet vaiere med løpehjul i 2017/2018. Dette kan ha bidratt til at det har vært færre heisstanser og kostnader til reparasjoner de senere år. Enkelte heiser bærer preg av noe innvendig slitasje, og det har vært utfordringer med lys og etasjemarkeringer.



Felleskostnader

Det har vært uenighet mellom styret og KLP mht fordeling av felleskostnader. Dette gjelder kostnader knyttet til oppgangene som vask ol., det gjelder KLPs andel av husholdningsavfall og drift, og vedlikehold av deler av ventilasjonsanlegget. Når det gjelder kostnader knyttet til oppgangene, fremgår det av vedtektene at KLP ikke skal være med på å dekke disse, og KLP har heller ikke villet endre denne vedtektsbestemmelsen. Vedrørende husholdningsavfallet, har KLP tegnet eget abonnement om lovpålagt avfall for næringsseksjoner. Når det gjelder drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, dekkes utgiftene av felleskostnadene, men anlegget betjener i det vesentligste næringslokalene.

Styret har inngått avtale med KLP som for fremtiden løser disse uenighetene, Avtalen går ut på at KLP ikke skal dekke kostnader vedrørende oppgangene og husholdningsavfallet, men at KLP overtar all drift, vedlikehold og utskifting av ventilasjonsanlegget som betjener næringslokalene. Vedtektene vil måtte endres og dette vil bli gjort på et senere tidspunkt. KLP har gjennom denne avtalen forpliktet seg til å stemme for en slik endring.

Hvem som bor i sameiet

Det er fortsatt et gjennomgående problem at styret eller forretningsfører ikke vet hvem som bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer bl.a. ved skadesaker, festbråk og lignende. Styret har ved flere anledninger måttet kontakte eiere, utleiefirma og andre forvaltere for å finne ut hvem som bor i seksjonen. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og utgifter til forretningsfører. I enkelte tilfeller har heller ikke navnet som blir oppgitt vært korrekt.

Styret minner derfor om sameiets vedtekter §5, hvor det fremgår at salg og all bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører (Stefan Stensrud, OBOS). Det skal her fremgå hvem som er ny eier eller leietager, samt kontaktinformasjon. Dette gjelder også ved utlån av seksjon og eller bod.

Postkasser og oppganger

Nye postkasser ble installert i perioden fra desember 2021 til februar 2022, etter at det hadde vært vanskelig å finne leverandør. Den enkelte seksjonseieren ble fakturert for det antallet postkasser seksjonen disponerer. Postkasseskilt kan etterbestilles av seksjonseier mot faktura fra Aker Lås og Nøkkel AS eller annen leverandør som kan levere skilt med lik størrelse og likt utseende.

Oppussingen av sameiets oppganger ble avsluttet i 2017. Det mangler fortsatt bilder i enkelte oppganger. Innkjøp av disse er blitt utsatt inntil videre. I noen oppganger har det vært behov for noen små reparasjoner det siste året. Stadig flere av de sensorstyrte taklampene er byttet ut.

Det har vært behov for gjentatte reparasjoner på låsmekanismen på enkelte oppgangsdører.



Indre gård

Uteområdet i forlengelsen av barnehageområdet ble renset for busker og kratt også i denne perioden. Dette bidrar til å holde bestanden av skadedyr nede. Feller for skadedyr er utplassert i bakgården. Disse ivaretas av firmaet Anticimex.

Innkjøp av nye lys-pullertene planlegges utført i 2022/2023, dersom sameiets økonomi tillater dette. Det vil også bli sett på mulighetene for beplantning, samt andre løsninger for sykkelparkeringen.

Brannvarslingssystemet

Styret er ikke kjent med branntilløp det siste året. Det siste året har det vært noen få «falske» brannalarmer. Ingen alarmer har blitt utløst med vilje.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric. Eksisterende feil på anleggene ble utbedret, og der det var problemer med dårlig lyd eller annet, ble dette tatt opp med de aktuelle seksjonseierne. Det er også oppdaget noen tilfeller hvor beboere har koblet ut sine alarmer. Det har medført sameiet ekstra kostnader å få tilgang til disse eierseksjonene for å gjenopprette funksjonen. Den enkelte seksjonseier vil selv måtte bekoste et slikt arbeide i framtiden. Brannvarslingssystemet er ikke knyttet opp til OBRE.

Styret minner om at det er forbudt å oppbevare barnevogner, sykler, ski, sko osv. i oppgangene eller utenfor eierseksjon. Dette er til hinder for rømning ved brann. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel og på eiers bekostning.

Vasketjenester

Leverandør Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Skjema som viser vaskefrekvens henger på korktavlen i første etasje i hver oppgang. Renholdet fungerer relativt godt. Dette året har det også vært utført ekstra vask av vegger og overflater.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

Søppelproblemer og -håndtering

Sameiet opplever stadig mye forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettneiper, snus, poser med hundeadføring, søppelposer, møbler, maling, flasker og andre gjenstander etterlates i garasjen og på andre fellesområder, både inne og ute, noe som er lite trivelig for andre og kan øke risikoen for skadedyr i sameiet. Det koster også tid og penger for sameiet å få dette fjernet. 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. Sameiet har også fått bot fra Oslo kommune for forsøpling av fortau og sigarettneiper som er kastet ut fra vinduer i sameiet.

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.

Det er også viktig at søppel blir sortert i tråd med reglene og retningslinjene fra Oslo kommune. Det er mye feilsortering av søppel i sameiene, noe som har blitt påpekt og kan



medføre økte renovasjonskostnader i fremtiden. Større gjenstander, glass- og metallemballasje, flasker og bokser med pant, elektrisk og elektronisk avfall, spesialavfall og annet som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i restavfallet. Styret viser her ellers til oppslagene i søppelrommene og annen utsendt informasjon om søppelhåndtering.

Det har ved noen få anledninger vært problemer med søppelhenting, slik at søppelet ikke har blitt hentet eller hentet altfor sent. Dette har skjedd unntaksvis og ofte i forbindelse med høytider. Tjenesten fungerer ellers bra.

Det ble også det siste året leid inn containere for kasting av privat avfall to ganger. Containerne ble som vanlig plassert i indre gård, og tilbudet ble godt benyttet. Dette vil derfor bli gjentatt også neste år.

Vektertjenesten

Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men det har vært noe misnøye med lang utrykningstid. I noen tilfeller har dessuten rapportene i forbindelse med utrykninger til sameiet vært noe mangelfulle, men dette har i liten grad vært noe problem det seneste året.

Styret har ikke funnet noe bedre avtaletilbud, og avtalen med Securitas er dermed forlenget inntil videre.

Innbrudd, skadeverk og sikring

Det har vært lite kriminell aktivitet i sameiet det siste året, men noen biler har blitt eller forsøkt blitt brutt opp, og det har skjedd tyverier i forbindelse med dette. Andre uvedkommende har også blitt sett i garasjen flere ganger. Noen har disse har blitt tatt hånd om av Securitas. Ellers har gjenstander forsvunnet fra noen boder i sameiene.

Beboerne oppfordres til ikke å slippe ukjente inn i sameiene uten at ærendet deres er klarlagt, og alle oppfordres til å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen når porten er åpen.

Også i denne perioden har sameiet fått vegger tagget. Eksternt firma ble innleid for å fjerne dette.

Det har vært flere tilfeller av skader på porten ved Dalsbergstien 22 og ved kjøreporten (mellom sameiene) det siste året. Dette har medført kostnader i forbindelse med reparasjoner. Styret kan ikke si sikkert om dette skyldes forsøk på å holde porten åpen, rent skadeverk eller noe annet. Den som påfører porten slike skader, kan bli erstatningsansvarlig.

Det ble i 2020/2021 montert dekkplater for å forhindre at porter kan brytes opp, og oppgangsdørene ble forsterket med metallister. Dørlistene har også festet bedre eller byttet ut. Andre nødvendige tiltak vil vurderes fortløpende. I tråd med tidligere årsmøtevedtak vil det innhentes tilbud for montering av kamera i oppgangene i Dalsbergstien 22. Av økonomiske hensyn er dette blitt utsatt i gjeldende periode.

Festbråk, støy, hasjrøyking og snus/sigarettsneiper/glasskår kastet ut fra seksjoner

Det har vært en rekke episoder med hus- og festbråk også denne perioden. Både Securitas og politiet har vært tilkalt ved flere anledninger. Krangling, roping og høy musikk har tidvis vært til stor sjenanse for naboer på kveldstid så vel som nattestid. Slik oppførsel er uakseptabel. Det skal være ro etter kl. 23.00. Det skal heller ikke være et lydnivå som er til sjenanse andre tider på døgnet. Takterrassen har også vært benyttet i strid med reglene og til sjenanse for naboer.

Styret oppfordrer beboere til å ringe Securitas eller politiet for uttrykning i slike situasjoner, samt informere styret på mail. Securitas rapport og innsendt klage vil bli behandlet av styret og presentert seksjonseier. Ved gjentakelser og uendret adferd vil utkastelse eller juridiske tiltak vurderes.

I flere oppganger har også vært mange klager over hasjrøyk som trenger i naboseksjoner. Styret ser svært alvorlig på slik adferd, og involverer politiet ved behov. Eventuelle kostnader vil bli belastet seksjonseier. Ved gjentakelser og uendret adferd vil utkastelse eller juridiske tiltak vurderes.

Enkelte beboere har benyttet vaskemaskin eller oppvaskmaskin på natten. Dette er til stor plage for naboer. Styret minner om at det skal være ro mellom kl 23.00 - 08.00.

Det har også vært sjenerende støy i forbindelse med oppussing av seksjoner. Flere beboere har opplevd dette som ekstra forstyrrende i perioden hvor mange har hatt hjemmekontor. Styret minner om sameiets regler, og om at støyende arbeid skal varsles i god tid. Det bes også om at det i størst mulig grad vises hensyn til andre beboere under arbeidet.

Sameiets hjemmeside og liknende løsninger

Den nye digitale plattformen Vibbo har erstattet sameiets hjemmeside, som ble lagt ned fra nyttår. Felles informasjon publiseres nå på Vibbo og gjennom oppslag fra styret. Leietagere kan gis tilgang til Vibbo via seksjonseier.

Tak, snøfangere og takrenner

Takets asfaltbelegg bærer preg av elde, og det har vært noen mindre tilløp til lekkasjer. Det er påstartet et arbeid med befaring og innhenting av pristilbud på reparasjonsbehovet. På deler av taket er også reparasjonene påstartet. Kostnadene dekkes ikke av forsikringen. Det er også behov for å erstatte deler av takrennene.

Styret ser også på andre løsninger og bruk av takarealet som kan være kostnadsbesparende for sameiet og som kan utløse midler fra Oslo kommune (eks. solcellepanel og dreneringsløsninger).

Utbedringer for å sikre mot takras og istappdannelse ble utført perioden 2019/2020. Snø og istapper som det har vært behov for å fjerne, har vært utført av innleide aktører og lift.

Ladestasjoner for elbiler

I perioden 2018/2019 ble det installert ladestasjoner for elbiler i garasjen. Datek Installasjon AS har stått for utbyggingen. Det er etablert infrastruktur som gjør det mulig å tilby alle parkeringsplassene en slik løsning. I første etableringsrunde ble det installert 42 ladestasjoner, mens det i runde nummer to, som ble ferdigstilt våren 2019, ble installert 14 nye ladestasjoner. Det har etter dette blitt installert flere ladestasjoner enkeltvis, også det siste året. Datek kan installere nye ladestasjoner etter hvert. Den enkelte garasjeplasseieren betaler selv for dette.



Hver ladestasjon har en tilknyttet strømmåler. Garasjeplasseiere med ladestasjoner oppretter bruker hos SmartCharge og strømkostnadene belastes den enkelte eier direkte. Sameiet har inngått en serviceavtale for anlegget med Datek. Avtalen omfatter jevnlig ettersyn og vedlikehold av ladestasjonene. Kostandene for dette dekkes av garasjeplasseiere med ladestasjoner.

Garasjeporten

Ny garasjeport kom på plass i januar 2020. Denne fungerer stort sett utmerket. Det skjer noen ganger at porten ikke lukker seg på grunn av at snø og is samler seg i åpningspartiet i garasjen og må fjernes. Det har vært få andre problemer, og disse har blitt utbedret raskt.

Feilparkerte kjøretøy

Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplasseiere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse og i enkelte tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn i garasjen og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre parkerer feil og sperrer for adkomst. Det siste året har det meste av feilparkeringen skjedd i indre gård.

Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med eiere eller håndverkere for å få flyttet biler. Det er satt opp skilt med informasjon om «parkering forbudt», samt at borttauing vil skje på eiers regning. Blir feilparkerte biler ikke flyttet innen kort tid etter at det er meldt fra, kan borttauing bli iverksatt uten videre varsel.

Felles avtale om kabel-TV og internett

Sameiene har inngått ny avtale om felles levering av kabel-TV og internett med Telia (tidligere Get). Denne avtalen håndteres gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie, men gjelder kun eierne og beboerne i de to boligsameiene. Det vil komme nærmere informasjon om endringene.

Garasjevask

Den årlige garasjevasken ble gjennomført våren 2021. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreiste, men dette skapte ingen problemer for gjennomføringen. Ny garasjevask vil bli gjennomført i 2022.

Dugnad

Den årlige dugnaden i sameiene ble på grunn av covid-19-pandemien ikke gjennomført i 2021. Nødvendig arbeid ble utført av vaktmesteren og innleide aktører. Ny dugnad ble gjennomført 1. juni 2022.

Annet vedlikehold

Det har vært behov for reparasjoner og utskifte av eksterne motorer i ventilasjonsanlegget på taket ved oppgang A og E. Planlagt rengjøring av ventilasjonsanlegg og befarings av ventilasjonssystem inne i seksjonene måtte utsettes pga pandemien.

Styret har innhentet en tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS og skal arbeide videre med dette.

**Nøkler og nøkkelbrikker**

Seksjonseier kan bestille nøkler og nøkkelbrikker hos OBOS (øef@obos.no). Omprogrammering av navn på ringeklokke kan gjøres ved å sende inn den blå brikken. Navnet vil så endres automatisk første gang den blå brikken plasseres på brikkeleser. Seksjonseier mottar faktura direkte fra OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609749. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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.



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 **5 077 384**. Dette er i henhold til budsjett. Andre inntekter består i salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **3 831 413**. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt lavere andel driftskostnader til Frydenlund Tingsrettslige SE enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **1 252 174** 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 **1 627 817**.

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 750 000 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 Dalsbergstien 22.

Lån

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 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 felleskostnadene fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22s 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

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, 02. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 074 884	4 763 796	5 075 000	5 577 000
Andre inntekter	3	2 500	110 091	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		5 077 384	4 873 887	5 075 000	5 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-35 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 995	-6 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-171 005	-166 268	-168 000	-175 280
Konsulenthonorar	7	-41 567	-6 074	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-342 778	-427 282	-740 000	-750 000
Forsikringer		-289 141	-251 807	-260 000	-303 600
Kostnader sameie	11	-2 742 290	-3 577 494	-3 757 620	-4 133 400
Andre driftskostnader	9	-8 437	-10 948	-21 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 831 413	-4 674 197	-5 202 820	-5 680 530
DRIFTSRESULTAT		1 245 971	199 690	-127 820	-103 530
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 203	3 785	0	0
Finanskostnader		0	-1 667	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 203	2 118	0	0
ÅRSRESULTAT		1 252 174	201 808	-127 820	-103 530
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 252 174	201 808		



17

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	562 317	59 312
SUM ANLEGGSMIDLER		562 317	59 312
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108	28 814
Forskuddsbetalte kostnader		100 120	88 902
Driftskonto OBOS-banken		598 095	385 361
Sparekonto OBOS-banken		1 014 086	612 741
SUM OMLØPSMIDLER		1 712 409	1 115 818
SUM EIENDELER		2 274 725	1 175 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 190 134	937 960
SUM EGENKAPITAL		2 190 134	937 960
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 300	23 563
Leverandørgjeld		45 292	10 557
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	203 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 592	237 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 274 725	1 175 130
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	473 975	1 015 393

Oslo, 20.05.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Inga-britt K Haugen /s/

Martin Berg /s/

Pål Berg /s/

Odd Iversen /s/

Bjørn Pickhardt /s/

**NOTE: 1****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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 153 132
Fjernvarme	1 187 580
Kabel-tv	466 500
Felleskostnader NÆ	267 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 074 884

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	2 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-35 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 567
Andre konsulentonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-41 567

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 503
Drift/vedlikehold VVS	-22 897
Drift/vedlikehold elektro	-2 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-250 461
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 323
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 778

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 217
Trykksaker	-1 068
Porto	-1 979
Bank- og kortgebyr	-4 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 437

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 624
Andre renteinntekter	1 235
SUM FINANSINNTEKTER	6 203



NOTE: 11

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 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 Bryter til port

Saken er fremmet av: Odin Andreas L. Ovesen
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Porten nærmest Dalsbergstien har en bryter for at den skal holde seg åpen. Jeg tror noen misbruker denne bryteren, med dette mener jeg at de lar porten stå åpen uten at det er nødvendig. Dette fører til at hensikten med porten faller bort og risikoen for tyveri og innbrudd kan bli høyere. Derfor foreslår jeg at den byttes ut med en nøkkelbryter slik at man bruker samme systemnøkkel som til fellesarealer og ytterdører.

Forslag til vedtak:

Bytte bryteren som holder porten åpen til en nøkkelbryter fremfor en lysbryter som er nå.

Styrets innstilling:

Styret forstår behovet. Saken blir håndtert videre av Frydenlund Tingsrettslige sameie.

B Ønske om nytt sykkelstativ/sykkelskur

Saken er fremmet av: Anette Neråsen
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Ønskelig med nytt sykkelstativ evt. flere stativer i bakgården. Det er ikke mulig å parkere sykkel på stativet i sameiet foran ved barnehagen. Det er for mange sykler i forhold til stativ. Sykkelskur kunne også vært en idé mtp sikkerheten da det er mye aktivitet inn og ut av bakgård. På Oslo kommune sin nettside så kan man søke tilskudd til sykkelskur (klimatilskudd.no)

Forslag til vedtak:

Søke om tilskudd til sykkelskur på klimatilskudd.no.

Styrets innstilling:

Styret fortsetter arbeidet med å se på løsninger for sykkelparkering, samt muligheter for tilskudd.



Annen informasjon om sameiet

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.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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

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.