



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 358
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SE
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	8 299 065	6 300 364
Sum inntekter		8 299 065	6 300 364
Kostnader			
Annen driftskostnad	,,,,,,	5 996 103	6 560 958
Sum kostnader		5 996 103	6 560 958
Driftsresultat		2 302 963	-260 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		466 360	11 886
Sum finansinntekter		466 360	11 886
Annen finanskostnad			308
Sum finanskostnader		0	308
Netto finans		466 360	11 578
Ordinært resultat før skattekostnad		2 769 322	-249 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 769 322	-249 017
Årsresultat		2 769 322	-249 017
Totalresultat		2 769 322	-249 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 769 322	-249 017
Sum overføringer og disponeringer		2 769 322	-249 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		940	4 170
Andre fordringer	,	1 811 731	155 350
Sum fordringer		1 812 671	159 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	2 254 232	490 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 254 232	490 694
Sum omløpsmidler		4 066 903	650 214
SUM EIENDELER		4 066 903	650 214

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 833 762	64 440
Sum opptjent egenkapital		2 833 762	64 440
Sum egenkapital		2 833 762	64 440
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		800 005	570 473
Annen kortsiktig gjeld		433 135	15 301
Sum kortsiktig gjeld		1 233 140	585 774
Sum gjeld		1 233 140	585 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 066 903	650 214



Til seksjonseierne i Frydenlund Tingsrettslig SE

Kjære garasje-/boligeier!

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte i Frydenlund Tingsrettslige Sameie (FT). Møtet avholdes rett etter avslutningen av sameiemøte for Dalsbergstien 22 og Falbesgate 18.

FT-sameiet eier garasjen under fellesområdet i Dalsbergstien 22 og Falbesgate 18. I tillegg fungerer FT-sameiet som avtalemotpart for de viktigste fellesutgiftene som igjen blir viderefakturert til de to beboersameiene Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22. De ulike kostnadene adskilles gjennom avdelingsregnskaper og fordeles i hht brøk.

Innkallingen du holder i hånden inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Beretning om styrets arbeid er utarbeidet i fellesskap med sameiene Dalsbergstien 22 og Falbesgate 18.

Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. De fleste av forholdene som omtales i årsberetningen vil gjelde alle sameiene, mens et fåtall kun vil gjelde for garasjeplasseierne.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det avgis stemme pr. sameierbrøk.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Frydenlund Tingsrettslig SE
avholdes onsdag 15. april 2015 kl. 20:00
(rett etter sameiemøtene for Falbesgate18 og Dalsbergstien 22 kl 18.00) i
Holberg terrasse kurs og konferansesenter, Stensberggaten 27.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, vedtektsendring ny § 11 videoovervåking

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 18.03.2015
Styret i Frydenlund Tingsrettslig SE

Atle Nicolai Knai /s/ Peter Hagerup /s/ Helen S. Melles /s/ Pål Einar Skogrand /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Atle Nicolai Knai	Falbes Gate 18 C
Styremedlem	Peter Hagerup	Dalsbergstien 22 E
Styremedlem	Helen S. Melles	Falbes Gate 18 E
Styremedlem	Pål Einar Skogrand	Dalsbergstien 22 B
Varamedlem	Christian Winsnes Rustand	Dalsbergstien 22 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frydenlund Tingsrettslig SE

Frydenlund Tingsrettslig SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242358, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frydenlund Tingsrettslig SE har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 8 299 065.

Av dette er andre inntekter kr 2 237 073 består i hovedsak av ekstraordinær innkreving vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 27. mai 2014, egenfinansiering av nytt adgangssystem. Andre inntekter er ytterligere spesifisert i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 5 996 103.

Av dette er kr 2 193 620 til nytt adgangssystem og porter, vedtatt på ekstraordinært sameiermøte i mai 2014.

Merk at de kommunale avgiftene for 2014 er kunstig lave. Dette skyldes at sameiet mottok refusjon fra Oslo Kommune ved vann og avløpsetaten, kr 1 302 582, for tidligere innbetalt akontokrav som var for høye.

Sameiene Dalsbergstien 22 og Falbesgate18 (regnskapsført i Frydenlund Tingsrettslig SE 7040) har fått kreditert for mye betalt vann/avløpsavgift for årene 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2011 og 2012 fra Oslo Kommune. Beløpet ble tilbakebetalt i desember 2014, og styrene arbeider med å få oversikt over det eksakte beløpet og hvordan det krediterte beløpet skal fordeles.

Resultat

Årets resultat på kr 2 769 322 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 2 833 763.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Hvert av sameiene har egne bygningsforsikringer.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på økning felleskostnadene for garasjeeierne med kr 90 pr måned fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 18.03.2015
Styret i Frydenlund Tingsrettslig SE

Atle Nicolai Knai /s/

Peter Hagerup /s/

Helen S. Melles/s/

Pål Einar Skogrand /s/



Til sameiermøtet i Frydenlund Tingsrettslig Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Tingsrettslig Sameie, som viser et overskudd på kr 2 769 322. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frydenlund Tingsrettslig Sameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS, 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



Revisors beretning - 2014 - Frydenlund Tingsrettslig Sameie, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2015
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor



7040 - FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 061 992	6 066 618	6 061 992	6 178 000
Andre inntekter	3	2 237 073	233 746	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 299 065	6 300 364	6 061 992	6 178 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 781	-4 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-22 438	-21 678	-22 700	-23 400
Konsulenthonorar	5	-336 658	-206 967	-120 000	-125 000
Drift og vedlikehold	6	-2 507 941	-945 253	-655 000	-810 000
Kommunale avgifter	7	-2 109	-1 187 910	-1 291 900	-1 460 400
Energi/fjernvarme	8	-1 548 635	-2 279 618	-2 377 000	-2 102 000
Kabel-/TV-anlegg		-256 358	-550 858	-605 000	-620 000
Andre driftskostnader	9	-1 316 184	-1 363 799	-1 301 000	-1 270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 996 103	-6 560 958	-6 376 600	-6 414 800
DRIFTSRESULTAT		2 302 963	-260 594	-314 608	-236 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	466 360	11 886	25 000	25 000
Finanskostnader		0	-308	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		466 360	11 578	25 000	25 000
ÅRSRESULTAT		2 769 322	-249 017	-289 608	-211 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital avd. UT7040		2 774 925			
Udekket tap avd FE7040		-83 060			
Reduksjon udekket tap avd. GA7040		12 708			
Til opptjent egenkapital avd. GA7041		64 749			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		465	1 536
Kundefordringer		940	4 170
Kortsiktige fordringer	11	1 811 266	153 815
Driftskonto i OBOS-banken		1 732 430	114 621
Sparekonto i OBOS-banken		521 802	376 073
SUM OMLØPSMIDLER		4 066 903	650 214
<hr/>			
SUM EIENDELER		4 066 903	650 214
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital avd. GA7040		64 749	0
Udekket tap avd GA7040		0	-12 708
Udekket tap avd FE7040		-109 920	-26 861
Opptjent egenkapital avd. UT7040		2 878 934	104 009
SUM EGENKAPITAL		2 833 762	64 440
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 713	15 301
Leverandørgjeld		800 005	570 473
Annen kortsiktig gjeld	12	416 422	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 233 140	585 774
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 066 903	650 214
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 18.03.2015,
STYRET FOR FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SE

ATLE NICOLAI KNAI /s/ PETER HAGERUP /s/

HELEN S. MELLES /s/ PÅL EINAR SKOGRAND /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANTALL ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader garasjer (GA7040)	88 200
Felleskostnader felles (FE7040)	100 296
Felleskostnader 7041 og 7042 (UT7040)	5 873 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 061 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstrainnkrevning GA7040	25 133
Korrigeringer på reskontro	114
Ekstrainnkrevning vedrørende nøkkelsystem/ nye porter	2 563 752
Salg av nøkler vedrørende nøkkelsystem/ nye porter	23 100
Overført til 2015 vedrørende nøkkelsystem/ nye porter	-393 233
Korreksjon restsaldo	474
Strøm	1 633
Salg av sykler	6 800
Vaskeriinntekter UT7040, avvirket i 2014	9 300
SUM ANDRE INNTEKTER	2 237 073

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 781.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 563
OBOS Prosjekt AS	-6 966
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 353
Andre konsulenthonorarer (Kvarts, Actus AS)	-298 777
SUM KONSULENTHONORAR	-336 658

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Søknad fasadeendring	-11 829
Nye porter/adgangssystem med elektroniske brikker	-2 149 659
Sylinder	-32 132
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 193 620
Drift/vedlikehold bygninger	-33 935
Drift/vedlikehold VVS	-37 252
Drift/vedlikehold elektro	-5 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 719
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 290
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 455
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 622
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 271
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 622
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 507 941

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift 2014	-651 965
Vann- og avløpsavgift, korrigert tidligere år	1 236 213
Renovasjonsavgift	-586 357
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 109

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-287 451
Fjernvarme	-1 261 184
SUM ENERGI / FYRING	-1 548 635



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-18 500
Container	-23 456
Skadedyrarbeid	-43 541
Lyspærer og sikringer	-7 901
Vaktmestertjenester	-445 845
Vakthold	-289 826
Renhold ved firmaer	-380 974
Snørydding	-65 505
Hjemmeside	-4 965
Kontor- og datarekvisita	-5 238
Trykksaker	-6 236
Andre kontorkostnader	-1 134
Telefon	-3 710
Porto	-13 168
Bankgebyr	-2 185
Velferdskostnader (servering dugnad)	-4 002
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 316 184

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 517
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12
Renter refusjon vedr tilbakebetaling vann- og avløpsavgift	447 102
SUM FINANSINNTEKTER	466 360

NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode leverandørgjeld (konto 240+241)	1 749 687
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	61 579
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 811 266

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-10 122
Overført til 2015 vedrørende nøkkelsystem/ nye porter	-393 233
Formye innbetalt fra 7041 vedrørende nøkkelsystem/ nye porter	-13 068
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-416 422



4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, vedtektsendring -videoovervåkning føres inn som et nytt tillegg i vedtektene §11 Videoovervåking.

Forslag til ny § 11 og forslag til vedtak:

Styret kan montere videoovervåkning på fellesarealer, inklusive garasje og trappe oppganger for å forebygge innbrudd, samt bruke dette media til å sikre spor og til identifikasjon av uvedkommende.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Innledning

Årsberetningen oppsummerer Styrenes arbeid siden sameiermøtene i 2014.

Styrene i de tre ovennevnte sameiene samarbeider tett fordi viktige deler av bygningsmassen har felles infrastruktur. Sameiene har felles interesser og stordriftsfordeler. De viktigste forholdene knyttet til leveranse av varer og tjenester reguleres av avtaler inngått i fellesskap.

Boligsameiene, Dalsbergstien 22 (D22) og Falbesgate 18 (F18), har, i tillegg til boligseksjonene, to næringsseksjoner hver som er eid av Frydenlund Eiendom ANS (KLP Eiendom). Frydenlund Tingsrettslig SE utgjøres av 108 garasjeplasser fordelt på 6 næringsseksjoner, felles infrastruktur og fellesområder. Flere av de store fellesutgiftene føres gjennom Frydenlund Tingsrettslig SE før de fordeles ut på boligsameiene. Kostnader tilknyttet garasjene føres kun der på eget kostnadssted med mindre de ansees som nødvendig for felles infrastruktur.

Styremøter

Det har i 2014 vært avholdt 9 formelle styremøter. Under noen av møtene har noen av styremedlemmene deltatt per telefon. Styrene har til sammen 10 styremedlemmer (5 i hvert styre), og det skrives referat fra møtene.

Økonomi

Felleskostnader for seksjoner ble økt med 2 % i 2014. Økonomien og likviditeten i sameiene er god, etter gjennomføring av en rekke kostnadsbesparende tiltak de siste årene. De relativt store investeringene (i forhold til størrelsen på felleskostnadene) for garasjen i 2014 gjorde at felleskostnad for garasjeplass ble økt fra kr. 110 til kr. 200,-.

I 2014 ble det foretatt ekstra innbetalinger i forbindelse med større vedlikehold av porttelefon og nye porter. Dette kan også være en mulig finansieringsform for framtidige vedlikeholdstiltak eller investeringer. Alternativet kan være å økte fellesutgiftene noe. Finansieringsform og gjennomføring av konkrete tiltak besluttet på årsmøter i samsvar med vedlikeholdsplanen.

SøppelhåndteringUlovlig hensetting av søppel i garasjen

Det hensettes i dag langt mindre avfall og løssøre i garasje og i oppgangene enn før. Men selv etter gjentatte oppfordringer fortsetter enkelte beboere å sette store mengder spesialavfall (ofte løssøre og inventar etter oppussing og utflytting) både inne i garasjen, i bodområder og under trappeoppganger. Dette medfører økt brannfare og skaper uønsket ekstraarbeid og kostnader for sameiene. Plassering av søppel i fellesarealene uten avtale med styret er å anse som brudd på ordensreglene og vedtektene.

Utplassering av containere

I mai ble store containere utplassert på begge tunene. Frekvensen vurderes økt.

Vanntilførsel

Varmtvannstilførselen oppleves fortsatt noe ustabil i enkelte leiligheter. Det vurderes løpende tiltak som å bytte ut eldre deler av infrastrukturen.

Dalsbergstien 22 har i 2014 hatt to tilfeller der varmtvannet midlertidig har falt vekk i enkelte oppganger som følge av gamle, defekte blandebatterier i boligseksjoner. Det er viktig at den enkelte seksjonseier bytter defekte blandebatterier så fort som mulig.

Vannforbruk og kostnader

Oslo Kommune har meddelt at feil på vannmålerne har medført for store innbetalinger av avgifter for vann og kloakk over mange år. For mye betalte avgifter for tidligere år er refundert. Styrene bemerker at Oslo Kommune har samtidig vedtatt betydelige økninger av renovasjons- og vann/kloakk avgift for 2015.

Energireducerende tiltak på fjernvarme og belysning

Styrene har undersøkt muligheter for å redusere energikostnadene i sameiene. Anbefalingen fra ekstern konsulent er å investere i en bedre styring av fjernvarmeanlegget og et energioppfølgingssystem (EOS) for å skaffe bedre kontroll med forbruket. De anbefalte også en utskiftning av de gamle lysarmaturene i garasjeanlegget til nye LED-armaturer.

Det beste anbudet for utskiftning av LED-armaturene beløp seg til ca. 150.000,- inkl. mva., som tilsvarte en forventet «pay-back»-tid på 1,5 år. Dette tiltaket er gjennomført.

Anbudet på styringen av fjernvarmeanlegget og EOS er på 500.000,- inkl. mva. Forventet «pay-back»-tid er 1,5 år. Ved å gjøre disse investeringene er sameiene sikret reduserte kostnader i fremtiden (anslagsvis 30%), samtidig som dette vil gi oss bedre informasjon og styring av energiforbruk rundt omkring i sameiene.

Radiatorvarme

Radiatorvarmen ble slått av i midten av mai og slått på igjen den 25. september.

Sameiene har i en årrekke blitt fakturert for energiforbruk etter feil tariff. I 2014 ble det forhandlet om og inngått ny avtale med Hafslund varme. Dette vil gi lavere energikostnader i åren som kommer. For mye betalt energikostnader for de tre siste årene er refundert fra Hafslund.

Deler av røropplegget for fremføring av varmen til radiatorene er skiftet ut. Lufteventilene som sitter på toppen av rørsystemet i hver av oppgangene var i ferd med å svikte. Utskiftningen er gjort i alle oppganger i begge sameiene.

Med bakgrunn i tidligere problemer med lekkasjer fra fjernvarmen inne i enkelte leiligheter er det foretatt trykktesting og analyse på et representativt utvalg av leilighetene i begge beboersameiene. Det ble ikke funnet feil i anlegget som kunne identifiseres med denne type testing. Det er likevel klart at visse komponenter i anlegget ikke har kvalitet tilsvarende anlegg som bygges i dag. Styrene finner, med rimelig grad av sikkerhet, å kunne fastslå at vi kan være komfortable med anleggets tilstand.



Vannlekkasjer

Styrene har i løpet av det siste året blitt gjort oppmerksom på vannlekkasjer både i Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22. Årsakene har variert fra tette nedløp fra tak til lekkasjer på stigerør.

Adgangskontroll og porter

På det ordinære årsmøtet 2014 fikk styrene fullmakt til å anskaffe nye porter til sameiene, samt et nytt adgangskontrollsystem med brikker. Installasjonene er ferdigstilt og prosjektet er gjennomført som planlagt og innenfor fastlagt kostnadsramme.

Innbrudd og hærverk

I løpet av 2014 har det vært flere tilfeller av innbruddsforsøk, innbrudd og hærverk. Uønskede personer tar seg inn garasjen. Beboere og bilister oppfordres til å se til at dører og garasjeport lukkes og låses forskriftsmessig ved passering, og at uvedkommende ikke kommer seg inn.

Heis

Enkelte heiser er i en slik tilstand at de må gjøres noe med. Heisene går nå inn sitt 18. driftsår og sameiene må forvente at den driftsstabiliteten vil bli dårligere på grunn av alderen, dersom det ikke gjøres modernisering. En modernisering av heisene kan forventes å ligge på 350.000 – 400.000,- per heis.

Vi har ofte heisstans som følge av hard belastning og tekniske problemer. Dørdriften er for eksempel følsom for hindringer når dørene skal lukkes. Fysiske hindre fører ofte til forskyvninger og ødeleggelser av utsatte komponenter på heisene. Reparasjonskostnadene er store. Større utskiftinger må påregnes de nærmeste årene og det er viktig at det settes av midler for dette i et vedlikeholdsfond.

For 2015 budsjetteres det dessuten med økte kostnader for utbedringer som følge av Oslo kommunes heiskontroll, som gjennomføres annethvert år.



Brannvarslingsanlegget

Avtalen om vedlikehold av brannvarslingsanlegget inkluderer ikke kontroll av varslere i den enkelte leilighet. Det stilles strenge krav til oppfølging av tekniske installasjoner slik som brannvarslere og slukningsutstyr i hver enkelt leilighet. Beboerne har selv ansvar for sin boenhet, men styret skal, som en del av HMS-arbeidet, se til at dette fungerer som forutsatt.

Feilsøking har avslørt at beboere har fjernet varsleren i sine leiligheter. Dette er alvorlig fordi slike handlinger svekker brannsikkerheten og tilliten til varslingsanlegget. Kostnadene ved feilsøking og reparasjoner blir i tillegg merkbare. Styrene oppfordrer beboerne til å vise aktsomhet og forståelse for de sikringstiltakene som finnes til beste for oss alle, og som i visse tilfeller er lovpålagte.

Sameiene har investert i automatikk for å åpne og lukke vinder på toppen av hver oppgang. Dette gjør det enklere å tilføre frisk luft ved en eventuell røykutvikling.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget

Sameiene har to ventilasjonssystemer som gir utskiftning av luft i boder på garasjeplan og i garasje, men som også gir kjøling og oppvarming til de 4 næringsseksjonene. Næringsseksjonene, som i dag eies av KLP, har et særlige ventilasjonsbehov.

Renhold

Vi har en renholdsavtale hvor renholderen vasker inngangspartiet i hver oppgang og underetasjen ukentlig. Resten av oppgangen blir vasket hver 3 uke.

Kabel-TV/Internett

På årsmøtet 2014 ble det vedtatt å gå over fra Canal Digital til GET som tilbyder av TV, Internett og IP telefoni. Avtalen er økonomisk gunstig og tjenesten fungerer tilfredsstillende.

Husbråk

Det forekommer fortsatt noe husbråk i sameiene. Rapporterte episoder loggføres hos vårt vaktelskap Securitas og styrene vil ved gjentakende og uønsket adferd reagere overfor seksjonseier. Kostnader til vaktelskapet for utrykninger vil i slike tilfeller bli viderefakturert eier av aktuelle seksjoner. Det henvises til Husordensreglene og vedtektene, som er klare på dette punktet.



HMS

Uteområder

Med etablering av porter i Sameiene har vårt indre gårdsrom fått et større potensial. Styrene har besluttet å oppgradere utearealet. En arbeidsgruppe er satt ned for å se på beplantning, sittegrupper og oppusning av mur/plankegjerd mot Sofies gate. Beboere oppfordres til å komme med innspill til hvordan vi kan skape et godt miljø i vårt indre gårdsrom.

Dugnad

Det ble i mai 2014 avholdt dugnad i sameiene. Dugnaden var igjen svært effektiv og vi fikk ryddet opp i og løftet fellesarealer både utendørs og innendørs. Det ble også fjernet en rekke gamle sykler fra fellesområdene som senere ble solgt til en sykkelreparatør for kr 6.800, da ingen meldte seg som eier. Styret takker de oppmøtte for en utmerket innsats og håper å kunne invitere til dugnad igjen i 2015! Signalene fra de oppmøtte var at dette var en fin anledning til å bli bedre kjent med naboer.

Vask av vinduer og opprensning av takrenner

Alle vinduer som ikke lar seg åpne i sameiene ble vasket i juni 2014. Arbeidene ble utført av NEAS. Takrenner ble rensket for løv og kvist og noen ble også utbedret etter frostskafer. Vann rant til tider ned langs byggets fasade og kunne forårsaket skader.

Det gamle vaskeriet blir styrerom

Vaskeriet ble besluttet nedlagt på sameiermøtet i 2014. Styret sikter mot å ta rommet i bruk som styrerom. Det må først foretas en oppusning av rommet og gammelt utstyr må fjernes

Garasjen

Garasjen ble vasket to ganger i 2014. Arbeidet ble rekvirert gjennom vår vaktmestertjeneste. Ved siste vask i oktober ble feltene merket opp på nytt.

Garasjeporten

Det nye adgangskontrollsystemet omfatter også garasjen og de nye brikkene kan brukes av de som har parkeringsplass i garasjen.



Parkering for el-bil

Styrene har sett på en løsning for elbiler. Det elektriske anlegget har begrensninger som gjør at det under alle omstendigheter ikke vil være mulig å tilby lademuligheter på alle plasser. Styret er kjent med at det i dag er 2 elbiler og en handicap- bil som har behov for strømuttak.

Dører og låser

Flere elektriske låseklafter i garasjen gikk stadig i stykker som følge av dørpumper som slo hardt igjen slik at sluttstykkene ble skadet. Styrene har skifte ut en rekke dørpumper, også som skadet tilstøtende vegg med sine løse armer ved frakopling. De nye dørpumpene kan ikke kobles fra på samme måte. Etter at disse ble skiftet har sameiene byttet til nye elektrisk sluttstykker på kjellerdører. Dette senker fremtidige vedlikeholdskostnader og letter hverdagen for vaktmester.

Belysning i garasjen

De gamle lampene var ustabile, dyre å vedlikeholde, samt lite energieffektive. Lysene i søppelrommene og de tekniske rommene er skiftet. Selv om kostnaden for strøm og løpende vedlikehold nå er betydelig redusert, oppfordrer vi beboerne til fortsatt å skru av lysene i søppelrommene.

Styret vurderer på lengre sikt å gjøre det samme i bodområdene. Inntjeningstiden for en slik investering vil være nærmere 10 år, ettersom disse ikke har samme forbruk som de gamle i garasjen og at disse ikke står på hele døgnet. En eventuell utskiftning i disse områdene vurderes for å sikre samme kvalitet på lysene som i garasjen, samt at en del av dagens armaturer er defekte og må uansett skiftes.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten fungerer godt og i samsvar med avtalen som er gjort med OBOS Eiendomsdrift (OED).

Vakthold

Sameiene har avtale med Securitas om vakt- og bomiljøtjenester. Securitas opplever sikkerheten i sameiene som god.

Vedlikeholdsplan

I samsvar med konklusjoner fra sameiemøtet i 2014 har styret utarbeidet forslag et til vedlikeholdsplan. Se vedlegg til innkallingen. Planen blir oppdatert årlig og tiltak gjennomføres i samsvar med denne, basert på prioritering og finansiering godkjent av sameiemøtene.

Videoovervåkning

Nødvendige varsling av videoovervåkning inne i garasjen er på plass. I løpet av året har et kamera i indre gård, som peker mot barnehagen, blitt reaktivert. KLP Vaktsentralen har i tillegg et kamera som peker mot personalinngangen til barnehagen i oppgang F i D22.



Sammenslåing av Sameiene

Styrene fikk på det ekstraordinære årsmøte før sommeren fullmakt til å utrede en eventuell sammenslåing av sameiene. Det er satt ned en gruppe stående av 2 styremedlemmer fra F18 og 2 beboere fra D22 som vil vurdere dette spørsmålet.

Søknad om terrasser

Styret i Dalsbergstien 22 behandlet en forespørsel om bygging av bygging av en etasje over en seksjon på hva som i dag er en takterrasse. Saken ble innstilt negativt da søknaden ikke var i samsvar med de krav styret hadde satt til behandling. Søknaden ble ikke godkjent på ekstraordinært årsmøte 27 mai 2014.

Lekkasje fra vinduer

Styret ble i 2011 gjort oppmerksom på at vinduer i utsatte leiligheter i øvre etasjer kan ta inn vann. Problematikken er avdekket i et fåtall leiligheter i sameiene. I 2011/2012 ble det gjennomført en utbedring i en seksjon i Dalsbergstien 22 i regi av fagfolk og seksjonseier. Denne løsningen har vist seg å fungere godt og det er gitt tilbud om utbedringer til ytterligere to seksjoner i Dalsbergstien. Vi vil understreke at styret ikke kan ta ansvar for ev. skader og forringelse av vinduskonstruksjonen som har oppstått ved at vinduer har blitt stående åpent i regnvær og lignende. Men vi ønsker gjennom noen enkle tiltak for å bidra til at utsatte vinduer forlenger sin levetid, og blir bedre beskyttet mot regn.

Kommunikasjon per e-post og hjemmeside

Styret har i løpet av 2014 lagt ut mye informasjon på hjemmesiden <http://frydenlund.herborvi.no/>. Vi registrerer at denne nå blir lest av ganske mange, og styret kommer til å fortsette å bygge opp sidene som den mest relevante informasjonskanal til beboere. Beboere oppfordres til å lese på hjemmesidene dersom de har spørsmål som ikke er akutte, eller om det dukker opp situasjoner som berører flere beboere.

Det er også gjort en jobb med å samle inn e-post adresser til beboere i sameiet. Denne blir oppdatert ved innflytting av nye beboere. Styret foretrekker i tiden som kommer å bruke e-post fremfor brev og oppslag for å nå frem til den enkelte beboer. Leietakere som ikke får e-poster fra styret bes om å kontakte oss for å komme på listen.

Ansvar for vedlikehold

Styrene minner om den enkelte eier sitt ansvar for eget vedlikehold. Dette gjelder både plikten til å holde takterrassesluk frie for løv og jord slik at man unngår vanninnsig til seksjoner under, samt at eiere må passe på egne vinduer.

Nøkler til den enkelte seksjon

Mange seksjoner har vært i utleie over mange år og det finnes ingen oversikt over tapte eller stjålne nøkler. Styret arbeider med en løsning hvor eier kan få byttet til samme nøkkel for 1) inngangsdør, 2) postkasse og 3) hengelås på bod.



Styret arbeider dessuten med en løsning hvor et låsefirma kan bistå eiere hvis nøkler mistes eller man har låst seg ute. En slik avtale vil sikre muligheter og gi en lavere pris dersom noen trenger assistanse for å komme inn, uten at styret involveres i hvert enkelt tilfelle.

Nøkler/skilt

Nøkler til felles inngangsdører kan bestilles hos forretningsfører, e-post: nina.leonardsen@obos.no. Benytt bestillingsskjema fra sameiets hjemmeside.

Andre tjenester

Dalsbergstien 22 SE har fellesregnskap (Frydenlund Tingsrettslig SE) med Falbesgate 18 SE, hvor felles kostnader som strøm, fjernvarme, kabel-tv og kommunale avgifter føres. Til orientering, er regnskapet til Frydenlund Tingsrettslig sameie vedlagt.

Forsikring

Hvert av sameiene er forsikret i KLP Skadeforsikring.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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.