



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 06.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 399 916	5 127 072
Sum inntekter		6 399 916	5 127 072
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Annen driftskostnad		5 988 960	6 165 925
Sum kostnader		6 217 160	6 337 075
Driftsresultat		182 756	-1 210 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 012	6 277
Sum finansinntekter		2 012	6 277
Annen finanskostnad		3 011	
Sum finanskostnader		3 011	0
Netto finans		-998	6 277
Ordinært resultat før skattekostnad		181 758	-1 203 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 758	-1 203 726
Årsresultat		181 758	-1 203 726
Totalresultat		181 758	-1 203 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		181 758	-1 203 726
Sum overføringer og disponeringer		181 758	-1 203 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 784	78 455
Sum varige driftsmidler		60 784	78 455
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 784	78 455
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 722
Andre fordringer		117 636	123 919
Sum fordringer		117 636	125 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		170 841	209 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 841	209 855
Sum omløpsmidler		288 477	335 497
SUM EIENDELER		349 261	413 952

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		76 824	258 582
Sum opptjent egenkapital		-76 824	-258 582
Sum egenkapital		-76 824	-258 582
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		17 645	2 781
Skyldige offentlige avgifter		95 425	
Annen kortsiktig gjeld		313 014	669 752
Sum kortsiktig gjeld		426 085	672 533
Sum gjeld		426 085	672 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 261	413 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664582

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 06.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 896 242 342
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 399 916	5 127 072
Sum inntekter		6 399 916	5 127 072
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Annen driftskostnad		5 988 960	6 165 925
Sum kostnader		6 217 160	6 337 075
Driftsresultat		182 756	-1 210 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 012	6 277
Sum finansinntekter		2 012	6 277
Annen finanskostnad		3 011	
Sum finanskostnader		3 011	0
Netto finans		-998	6 277
Ordinært resultat før skattekostnad		181 758	-1 203 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 758	-1 203 726
Årsresultat		181 758	-1 203 726
Totalresultat		181 758	-1 203 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		181 758	-1 203 726
Sum overføringer og disponeringer		181 758	-1 203 726



Organisasjonsnr: 896 242 342
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		60 784	78 455
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 784	78 455
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		117 636	123 919
Sum fordringer		117 636	125 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 841	209 855
Sum omløpsmidler		288 477	335 497
SUM EIENDELER		349 261	413 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	76 824	258 582
Sum opptjent egenkapital	-76 824	-258 582
Sum egenkapital	-76 824	-258 582
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 645	2 781
Skyldige offentlige avgifter	95 425	
Annen kortsiktig gjeld	313 014	669 752
Sum kortsiktig gjeld	426 085	672 533
Sum gjeld	426 085	672 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	349 261	413 952



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Digitalt årsmøte avholdes 28. juni - 6. juli 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18. Avstemningen åpner 28. juni kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7042>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Avfallshåndtering og øke rengjøringsfrekvensen på søppelrommene
6. Vindusvask
7. Skilt på postkasser og dører
8. Støyende arbeider skal helst unngås på søn- og helligdager.
9. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Ole Knut Løstegaard

Torger Dahl

Fatima Dahri

Ole Husebø Schøyen

Anne Cathrine Undhjem



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Husebø Schøyen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Kjøllberggata 1 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

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.

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.



Sameiets drift og styrets arbeid 2020-2021 – Falbes gate 18

Styremøter og liknende

Styrets arbeid det siste året har vært noe preget av covid-19-pandemien.

Styret har hatt fire vanlige styremøter. Disse har blitt avholdt med enkelte medlemmer fysisk til stede sammen, mens de andre 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, ved at noen av styremedlemmene har møttes og tatt hånd om saken, eller av enkeltmedlemmer av styret alene. 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.

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 ligger spørsmål knyttet til ladestasjoner for el-biler til styret i Frydenlund.

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. I forbindelse med skadesaker, festbråk o.l. har styret 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 er ikke alltid riktige.

I noen tilfeller hvor seksjoner har blitt leid ut på kortvarig basis over Airbnb eller liknende tjenester, har det oppstått til dels omfattende festbråk, og det har da vært vanskelig å finne ansvarlig leietaker.

Styret minner om at det følger 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. Vedtektene ble endret på årsmøtet i 2018 for at dette skulle komme tydelig til uttrykk.

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

I forbindelse med oppussing i en seksjon i øverste etasje i oppgang E ble det våren 2020 oppdaget vanninntrenging fra verandaen, og det viste seg at dette skyldtes konstruksjonsfeil. Liknende feil ble også oppdaget på andre verandaer i oppgangene D, F og G. Sameiet må dekke dette der det handler om konstruksjonsfeil eller andre bygningstekniske feil, og dette førte til omfattende kostnader for sameiet i 2020. Det har blitt gjennomført tilsvarende befaringer for verandaene i de øverste etasjene i oppgangene A, B og C, og det er ikke funnet tilsvarende konstruksjonsfeil der.

Imidlertid er det oppdaget lekkasjer i oppgang A og B som nok stammer fra verandaer, og det vil bli utført utbedringer av dette så snart som mulig.

Også det siste året har enkelte seksjoner blitt rammet av andre vannskader som følge av lekkasjer og liknende. Skadene skyldes helt ulike forhold, og det er ikke noen tegn til fellesanlegget svikter på dette området. Deler av oppgang 18 C ble rammet av en omfattende skade sommeren 2020 da en kupling åpnet seg i 8. etasje, og vann rant langs fellesrøret helt ned til garasjen i kjelleren. Utbedringen ble i hovedsak håndtert av forsikringsselskapet og deres samarbeidspartnere. De mange skadene har ført til at sameiets forsikringspremie dessverre har steget en del.

Lekkasjer fra et vannrør som går gjennom et bodområde, har tidligere ført til at det har kommet vann i noen boder som ligger til seksjoner i F 18. Dette røret ble skiftet ut våren 2020, og det har ikke vært meldt om lekkasjer i dette bodområdet etter det.

Andre skader, utbedring og oppgradering

På muren mot Falbes gate har mindre biter noen steder falt ned. Noen løse biter har blitt fjernet av Coor eiendomsdrift. Reparasjon av muren på de aktuelle stedene blir vurdert. En utfordring er at firmaer som har vært på befaring, har svært forskjellige oppfatninger av hva som er årsaken til skadene, og deres ulike forslag til løsning varierer stort kostnadmessig.

Postkassene i sameiet er preget av slitasje, og noen av dem har også vært forsøkt brutt opp. Styret har derfor bestemt at postkassene skal skiftes ut. Dalsbergstien 22 har vedtatt det samme. Nye postkasser skulle tidligere ha blitt bestilt gjennom styret i Frydenlund tingsrettslige sameie, men denne bestillingen har enten ikke blitt sendt eller ikke blitt registrert. Styret i Frydenlund prøver derfor å få ordnet en ny bestilling, men det har vært vanskelig å finne noen som vil levere. Den enkelte seksjonseieren vil bli fakturert for det antallet postkasser seksjonen disponerer.

Styret har innhentet tilbud fra OBOS på utarbeidelse av en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan og skal arbeide videre med dette.

Den felles takterrassen

Sameiet har en felles takterrasse i oppgang 18 D. I januar 2020 ble det gjennomført utbedringer på denne terrassen, utført av firmaet Fasadeeksperten AS, som også har stått for utbygging av private takterrasser i sameiet. Terrassen er nå i langt bedre stand, og den brukes ganske mye.

Eventuelle ytterligere utbedringer av denne terrassen vurderes fortløpende. Innkjøp av møbler der er utsatt til det blir klarlagt hva utbedringen av lekkasjene vil koste.



Bakgården

Enkelte lamper i bakgården er utslitte og skal skiftes ut. På grunn av mange andre kostnader er dette utsatt inntil videre. En lampe som hadde løsnet fra festet sitt, trolig på grunn av påkjørsel med bil, er fjernet.

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 vil i samarbeid med vaktmesteren vurdere om denne boksen skal erstattes av en mer ordinær søppelkasse.

Den ene muren og et gjerde mot naboeiendommene i Sofies gate er gamle og i dårlig stand. Styret har jobbet 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 er vårt, eller eventuelt ligger til Frydenlund tingsrettslige sameie. Det har imidlertid vist seg at skadene blant annet skyldes at overvann fra naboeiendommen i Sofies gate presser på muren, så ansvarsforholdet er ikke helt opplagt. Styret er i dialog med flere firmaer for å få inngått avtale om utbedring av muren, og det er satt opp sperring rundt de skadde delene av den, slik at ingen skal kunne bli skadet dersom steiner løsner.

Det brune tregjerdet vil bli skiftet ut av det aktuelle nabosameiet i Sofies gate.

Heisene

Det har vært få tilfeller av heisstopp etter at det høsten 2019 ble gjennomført skifte av vaiere og enkelte andre deler på heisene, og disse tilfellene skyldes helt andre forhold, 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. En av disse kontrollene viste våren 2021 at sameiet ifølge nye krav må installere avspøringsbeskyttelse på heisene. Det er hentet inn tilbud, og dette arbeidet vil bli utført høsten 2021.

Sameiets hjemmeside

Den nye løsningen Vibbo har i stor grad erstattet sameiets hjemmeside. Det ligger for tiden i hovedsak ute informasjon om Frydenlund tingsrettslige sameie på hjemmesiden. Styret vil få fjernet utdatert informasjon.

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. 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.

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

byggningsavfall, 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 har blitt et stadig større problem. Søppelrommene fylles opp med papp, søppelposer kastes i beholderne for papp og papir eller på gulvet, og de plasseres avfall her som ikke kan kastes i husholdningsavfallet, Noe av problemet med mye papp skyldes trolig at folk har vært mer hjemme og kjøpt mange ting, fått mat levert hjem osv. i forbindelse med pandemien. Det er skaffet noen flere beholdere for papp og papir, og disse 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 containere for dette, tomgods 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 har blitt 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, men ved ett tilfelle tyder videoopptak på at alarmen ble utløst med vilje midt på natten. Styret har dessverre ikke funnet ut hvem denne personen er, eller hvilken tilknytning han eventuelt har til noen sameiene.

I etterkant av denne hendelsen oppstod enkelte feil på brannsentralen i sameiet, og den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble derfor gjennomført av Schneider Electric noen uker tidligere enn planlagt. Feilene ble utbedret, og det ble ikke funnet andre avvik av betydning enn at en brannport henger litt og må justeres. Enkelte seksjoner opplever dessuten svak eller manglende lyd fra sine branndetektorer. Dette følges opp. For øvrig har det vært få feil på brannvarslingsanlegget det siste året.

Det oppstod sommeren 2020 dessuten et branntilløp i et søppelrom tilknyttet Dalsbergstien 22. Brannen ble slukket raskt av brannvesenet. Årsaken var at sigarettneiper i en søppelpose antente annet avfall der. Styret ber alle være ekstra varsomme med håndteringen av slikt 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.

Uønskede hendelser – innbrudd og annet

Det har vært få registrerte tilfeller av kriminell aktivitet det siste året, men også dette året har noen forsøkt å bryte seg inn i enkelte boder i sameiet.

Noen biler i garasjen har blitt eller forsøkt brutt opp. I noen tilfeller har uvedkommende også blitt observert eller pågrepet i garasjen, uten at det har skjedd noe innbrudd.

En person som hevdet å være kontrollør fra Hafslund, noe som ikke stemte, forsøkte i vinter å få tilgang til sameiene gjennom inngangsporten ved Dalsbergstien 22.

Vedkommende ble ikke sluppet inn.

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 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.

Kortvarig utleie gjennom Airbnb eller liknende tjenester førte i noen tilfeller til omfattende festbråk sommeren 2020, og ved et tilfelle ble ca. 40 personer bortvist fra den aktuelle seksjonen,

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

Sameiet har avtale med Telia (tidligere Get) om levering av kabel-TV og bredbånd. Denne avtalen løper foreløpig videre. 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 den årlige dugnaden i sameiene gjennomført 9. september 2020. Det var godt oppmøte fra både Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22, og noen eksterne garasjeplasseiere stilte også. Mye søppel ble fjernet, busker og trær ble beskåret, og fellesarealer ble rengjort, før det hele ble avsluttet med pizza og drikke. Ny dugnad vil bli gjennomført i år, trolig etter sommerferien.



Covid-19-pandemien

Foruten behovet for fjernmøter i styret og at det ikke har kunnet avholdes ordinært årsmøte, har pandemien i liten grad preget sameiets drift direkte. Det oppstod i vinter utfordringer knyttet til oppussing og annet arbeid i en tid da mange i utgangspunktet måtte ha hjemmekontor og også ellers var mye hjemme. Noen kom med forslag om å forby oppussing i denne perioden, men ble orientert om at sameiet ikke har noe rettslig grunnlag for et slikt forbud, og at det kunne medføre erstatningsansvar om man prøvde å nekte gjennomføring av bestilt arbeid.

Det ble sendt ut et skriv om situasjonen, der styret blant annet påminnet om plikten til å varsle naboene i forbindelse med større oppussingsprosjekter og bad folk vise ekstra hensyn i denne vanskelige tiden. Dette ble godt mottatt. Med unntak av noen få upassende meldinger til folk som har pusset opp, eller som avsenderen har antatt at gjorde det, har styret ikke hørt om større problemer i tilknytning til denne saken. Styret har heller ikke fått informasjon om smitte i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 399 916.

Dette er kr 697 916 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innkreving av kapital.

Andre inntekter består i salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 217 160.

Dette er kr 677 612 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til utbedring av verandaer ble høyere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat på kr 181 758 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 137 608.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10% fra 1.1.21

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med 3,3%. Dette i samsvar med indeksjustering på bygninger fra 1. januar

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Falbesgate 18s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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 Falbesgate 18



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 399 316	5 127 072	5 702 000	5 459 000
Andre inntekter	3	600	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 399 916	5 127 072	5 702 000	5 459 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-207 080	-201 243	-207 000	-209 000
Konsulenthonorar	7	-53 129	-4 620	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 545 469	-1 276 896	-715 000	-645 000
Forsikringer		-338 985	-314 565	-330 000	-350 000
Kostnader sameie	15	-3 821 925	-4 348 877	-4 014 348	-4 014 348
Andre driftskostnader	9	-15 621	-13 099	-20 000	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 217 160	-6 337 075	-5 539 548	-5 493 548
DRIFTSRESULTAT		182 756	-1 210 003	162 452	-34 548
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 012	6 277	0	0
Finanskostnader	11	-3 011	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-998	6 277	0	0
ÅRSRESULTAT		181 758	-1 203 726	162 452	-34 548
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-945 144		
Udekket tap		0	-258 582		
Reduksjon udekket tap		181 758	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	60 784	78 455
SUM ANLEGGSMIDLER		60 784	78 455
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 644	14 919
Kundefordringer		0	1 723
Forskuddsbetalte kostnader		114 992	109 000
Driftskonto OBOS-banken		103 598	205 266
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67 225	0
Sparekonto OBOS-banken		18	4 589
SUM OMLØPSMIDLER		288 477	335 497
SUM EIENDELER		349 261	413 952
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-76 824	-258 582
SUM EGENKAPITAL		-76 824	-258 582
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 975	73 945
Leverandørgjeld		17 645	2 781
Skyldige offentlige avgifter	13	95 425	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	217 039	593 077
Annen kortsiktig gjeld	14	50 000	2 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		426 085	672 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 261	413 952
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 015 393	1 166 154

Oslo, 03.06.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Ole Knut Løstegaard/s/ Torger Dahl/s/ Fatima Dahri/s/ Ole Husebø Schøyen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 184 068
Fjernvarme	1 258 488
Kapitalinnkalling	1 251 106
Kabel-tv	567 264
Felleskostnader NÆ	118 620
Kapitalinnkalling næring	19 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 399 316

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 321
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 678
Plan- og bygningssetaten	-9 867
Mellebygg AS	-21 263
SUM KONSULENTHONORAR	-53 129

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

J&V Snekkere AS	-1 348 121
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 348 121
Drift/vedlikehold VVS	-30 336
Drift/vedlikehold elektro	-5 232
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 780
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 545 469

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-705
Andre kontorkostnader	-2 045
Porto	-5 391
Bank- og kortgebyr	-4 481
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 621

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	233
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 546
Andre renteinntekter	215
SUM FINANSINNTEKTER	2 012

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

Renter på leverandørgjeld	-3 011
SUM FINANSKOSTNADER	-3 011

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-67 225
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-95 425

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 000

NOTE: 15**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 1 015 393.

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.



Annem 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

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

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 slokkeutstyr 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.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000



Sak 5

Avfallshåndtering og øke rengjøringsfrekvensen på søppelrommene

Forslag fremmet av: Kristin Osa

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Søppelrommene er ofte i dårlig forfatning

Styrets innstilling

Rengjøringen av søppelrommene håndteres i samarbeid med Dalsbergstien 22, gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. Styret er enig i at det ofte er søl og tilgrising i søppelrommene, uten at dette nødvendigvis henger direkte sammen med brudd på reglene om avfallshåndtering. Problemet er ofte at folk ikke rydder etter seg når søppelposer går i stykker, gjenstander mistes og blir knust og liknende.

Styret ser det ikke aktuelt at Falbes gate 18 iverksetter økt rengjøring av søppelrommene alene. Det vil bli langt dyrere med separate rengjøringsløsninger for hvert av sameiene, og problemet er minst like stort i Dalsbergstien 22. Styret foreslår derfor at en innstilling om økt rengjøringsfrekvens for søppelrommene tas med til styret i Frydenlund tingsrettslige sameie, som så ser på saken i samarbeid med vaktmesteren og tar beslutning.

Forslag til vedtak

Øker rengjøring frekvensen av søppelrommene for å kompensere for manglende etterlevelse av § 13 AVFALLSHÅNTERING.



Sak 6

Vindusvask

Forslag fremmet av: Øyvind Brigg og Torhild Risholm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det bør innføres vindusvask fasader to ganger i året. Ordningen m en gang i året oppleves høyst utilstrekkelig med tanke på forurensning , støv etc .

Styrets innstilling

Vask av vinduene blir også håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie i samarbeid med Dalsbergstien 22. Saken bør derfor avgjøres endelig der. Det vil medføre endringer i dagens ordning og trolig bli dyrere dersom Falbes gate 18 skal gjennomføre dette alene. Det bør dessuten avklares hva det vil koste med vask to ganger i året. I samråd med forslagsstillerne foreslår derfor styret å fremme en innstilling til Frydenlund om vindusvask to ganger i året. Dersom dette får flertall, tas det videre til Frydenlund-styret for videre behandling og avgjørelse.

Forslag til vedtak

Det innføres vindusvask av fasader to ganger i året.



Sak 7

Skilt på postkasser og dører

Forslag fremmet av: Øyvind Brigg og Torhild Risholm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Påklistede papirlapper gir et uryddig første inntrykk i oppgang og på inngangsdører.

Dørskilt er også obligatorisk av sikkerhetshensyn

Styrets innstilling

Sameiet har allerede en plikt til å ha tydelige skilt. I husordensreglene § 2 femte ledd heter det at "Alle postkasser og leilighetsdører skal merkes med tydelige navneskilt." Dette har folk også fått meldinger om, og det har tidligere vært lagt ut påminning om dette i postkassene, men problemet er manglende etterleving. Det opprinnelige forslaget faller derfor delvis bort.

I samråd med forslagsstillerne endres derfor forslaget til å presisere hva som ligger i plikten til å ha skilt. Det foreslås derfor å legge til følgende nye andre setning i husordensreglene § 2 femte ledd:

Papirlapper, pappbiter og lignende kan ikke brukes som slike skilt.

Det foreslås videre å vedta følgende: Ved manglende etterleving av skiltpåbudet i husordensreglene, sørger styret for påminning.

Forslag til vedtak

Ny andre setning i husordensreglene § 2 femte ledd:

Papirlapper, pappbiter og lignende kan ikke brukes som slike skilt.

Ved manglende etterleving av skiltpåbudet i husordensreglene, sørger styret for påminning.



Sak 8

Støyende arbeider skal helst unngås på søn- og helligdager.

Forslag fremmet av: Øyvind Brigg og Torhild Risholm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har ikke fått meldinger om at folk har blitt plaget av at støyende arbeid har blitt utført på søndager eller helligdager, og er derfor i tvil om det er behov for forslaget.

Når det gjelder tidsrommet, oppfatter styret forslaget slik at støyende arbeid bare skal være tillatt i tidsrommet fra kl. 11 til kl. 18 på søndager og helligdager. Det følger i dag av husordensreglene § 1 andre ledd at «Støyende arbeid, som vedvarende bruk av drill, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 21.00 og på søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl. 10.00.»

Styret støtter ikke forslaget om at støyende arbeider «skal helst unngås» på søndager og helligdager. En slik formulering er ikke bindende, men innebærer en ren oppfordring, og den passer derfor ikke i husordensreglene eller andre bindende regler. Liknende formuleringer har gjennomgående blitt fjernet fra husordensreglene de seneste årene.

Styret ser i utgangspunktet heller ikke behov for den foreslåtte innskjerpingen av tidspunktet for slikt arbeid, men tidspunktet for eventuell oppstart av arbeidet på slike dager kan gjerne settes til kl. 11. Styret foreslår derfor følgende formulering av husordensreglene § 1 andre ledd:

Støyende arbeid, som vedvarende bruk av drill, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 21.00 og på søndager og offisielle helligdager ikke før kl. 11.00.

For øvrig presiserer styret at forbudet ikke vil gjelde dersom man må stoppe en akutt lekkasje eller liknende.

Forslag til vedtak 1

Husordensreglenes § 1 andre ledd skal lyde:

Støyende arbeid, som vedvarende bruk av drill, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 21.00. På søndager og offisielle helligdager skal slikt arbeid helst unngås, og det skal ikke utføres før kl. 11.00 eller etter kl. 18.00.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene § 1 andre ledd:

Støyende arbeid, som vedvarende bruk av drill, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 21.00 og på søndager og offisielle helligdager ikke før kl. 11.00.



Sak 9

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Anne Cathrine Undhjem



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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