



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 784 722  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 143 919	771 781
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 143 919</b>	<b>771 781</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	25 102
Annen driftskostnad		1 258 734	548 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 304 374</b>	<b>573 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 455</b>	<b>197 967</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 181	344
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 181</b>	<b>344</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 181</b>	<b>344</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 274	198 311
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-25 185	435
Andre fordringer		174 037	89 754
Sum fordringer		148 852	90 190
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 046	160 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 046	160 286
Sum omløpsmidler		296 899	250 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>296 899</b>	<b>250 476</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 286	236 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>67 286</b>	<b>236 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 286</b>	<b>236 459</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 436	936
Annen kortsiktig gjeld		139 176	13 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 612</b>	<b>14 017</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 612</b>	<b>14 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>296 899</b>	<b>250 476</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446246

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 784 722  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG  
53  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 989 784 722  
SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG  
53

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 143 919	771 781
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 143 919</b>	<b>771 781</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	25 102
Annen driftskostnad		1 258 734	548 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 304 374</b>	<b>573 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 455</b>	<b>197 967</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 181	344
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 181</b>	<b>344</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 181</b>	<b>344</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 274	198 311
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>



Organisasjonsnr: 989 784 722  
SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG  
53

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-25 185	435
Andre fordringer		174 037	89 754
Sum fordringer		148 852	90 190
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 046	160 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 046	160 286
Sum omløpsmidler		296 899	250 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>296 899</b>	<b>250 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 286	236 459



Sum opptjent egenkapital	67 286	236 459
Sum egenkapital	67 286	236 459
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	90 436	936
Annen kortsiktig gjeld	139 176	13 081
Sum kortsiktig gjeld	229 612	14 017
Sum gjeld	229 612	14 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	296 899	250 476



Organisasjonsnr: 989 784 722  
SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG  
53

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2687

SE Professor Dahls Gt.51 og 53



## Velkommen til årsmøte i SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Tidemandstuen i Tidemands gate 44.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Hjertestarter
7. Enøk.
8. Husordensregler.
9. Tilrettelegging for innvendig sykkelparkering
10. Støy fra varmeanlegg
11. Parkering
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Professor Dahls Gt.51 og 53



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jarran Mustaparta-Dolve foreslås som møteleder

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges blandt de fremmøtte

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 2687 vedlegg sak 4.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

#### Sak 6

### Hjertestarter

#### Forslag fremmet av:

Marianne Furevold-Boland

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at sameiet investerer i en hjertestarter. Dette er ingen billig investering, i penger, men kanskje i liv.

#### Styrets innstilling

Styret har vært litt usikker på denne saken og dermed drøftet den med Obos som peker på følgende: Kjennskap til bruk av hjertestartere må være et et kollektivt ansvar og at styret på ingen måte står ansvarlig for bruk av hjertestarteren. Skal beboerne / seksjonseierne frivillig dra på kurs i bruk av hjertestarteren? Det må og avklares hvor mange hjertestartere sameiet skal anskaffe, og hvordan de skal oppbevares. Hensikten er vel at de skal være lett tilgjengelig ved behov samtidig som de er kostbare og bør derfor sikres mot tyveri.

I lys av kommentarene fra Obos er styret av den oppfatning at ovennevnte spørsmål bør drøftes og avklares før sameiet kollektivt går til anskaffelse av hjertestartere. Saken har ikke et forslag til vedtak, så styret forstår det slik at dette er en sak til diskusjon som vil kunne lede til et fremtidig vedtak, fremfor et konkret forslag om at sameiet skal gå til anskaffelse av hjertestartere nå.

Pris pr hjertestarter ligger rundt kr 14 000,- ink mva etter det styret erfarer..



## Forslag til vedtak

Innkjøp av hjertestarter godkjennes

Sak 7

## Enøk.

Forslag fremmet av:

Ellen Leite Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret ser på muligheter for å oppnå energiforbedringer i sameiet. Det bør undersøkes om der er støtteordninger fra enova eller lignende som kan benyttes. Områder som styret bør se på er feks varmetap fra vinduer, problematikk rundt vannforbruk varmtvann (tapper mye vann før varmtvann kommer), alternative strømkilder etc. Det bør settes av et budsjett på inntil 50.000 slik at ekstern kompetanse kan hentes.

## Forslag til vedtak

Styret bes om å se på mulige energieffektiviseringstiltak sameiet kan iverksette samt hvilke eventuelle støtteordninger som finnes. Det settes av en kostnadsramme på inntil 50 000,- kroner for dette arbeidet. Kommentar fra styret: Styret stiller seg bak forslaget om å se på mulige energieffektiviseringstiltak, spesielt i lys av de siste års høye energipriser. Innkjøp av rådgivningstjenester for ENØK-tiltak er ikke medtatt i årets budsjett, så dette vil måtte finansieres med innkreving av kapital fra seksjonseierne.

Sak 8

## Husordensregler.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets husordensregler ble sist vedtatt ved styremøte 11.05.1998 og er et standardformular fra daværende *Huseiernes Servicesenter* datert 1984. Ordlyden i husordensreglene fremstår etter styrets syn som noe utdatert. Blant annet er det forbudt å bruke spiker til oppheng av bilder i leilighetene (punkt 8), det er krav om at vaskemaskiner skal godkjennes av vannverket før installasjon i leilighet ( punkt 9) og at i tidsrommet 16 til 18 er det totalforbud mot musikk i sameiet (punkt 12). Styrets forslag til nye husordensregler er et standardformular som etter styrets vurdering ikke byr på store kontroverser. De er vedlagt her, se vedlegg i saken.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nye husordensregler for sameiet.

## Vedlegg

2. Vedlegg\_XX\_Utkast husordensregler.pdf



Sak 9

## Tilrettelegging for innvendig sykkelparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har over lengre tid blitt ytret ønske om å tilrettelegge for enklere adkomst til kjeller med sykler. Sykkeltuverier inntreffer dessverre regelmessig fra våre utendørs stativer. El-sykler blir stadig vanligere, de er kostbare og ganske tunge, og det kan by på utfordringer å daglig flytte dem opp og ned fra kjelleren. Styret foreslår derfor å montere ramper i samtlige oppganger, fra inngangsnivå ned til kjeller. For 53A, 51A og 51B foreslås det nedfellbare ramper der rampene er skrudd til vegg og utstyrt med vippemekanisme slik at de tar liten plass når de ikke er i bruk. For 53B, der trapp ikke står i forbindelse med vegg, foreslås det rampe uten vippemekanisme.

Prisestimat for ramper + montering basert på pris fra leverandør tilsier ca ca 12 000,- kroner pr oppgang, totalt 48 000,- for sameiet. Videre foreslår styret at det avsettes spesifikke arealer i kjeller i forbindelse med hver oppgang for oppbevaring av sykler. Dette gjøres i forbindelse med dugnad i sameiet. Innkjøp og montering av sykkelramper er ikke medtatt i årets budsjett, så dette vil måtte finansieres med innkreving av kapital fra seksjonseierne.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å etablere nedfellbare sykkelramper i hver oppgang. Antatt total kostnadsramme på 48 000,- kroner som finansieres ved kapitalinnkreving fra seksjonseierne. I forbindelse med dugnad avsettes areal for sykkelparkering for hver oppgang i kjellere.

Sak 10

## Støy fra varmeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som følge av varmeanlegget i kjelleren av 51B er det for høye støyverdier i oppholdsrommene i leiligheten over. Styret har vært i kontakt med Hafslund som drifter anlegget. De har vært på befaring og det har blitt gjort støymålinger og Hafslund er enige i at det må gjøres tiltak.

Lyden ledes hovedsakelig direkte via opphengssystemet for rørene i kjelleren gjennom konstruksjon/dekket. Hafslund bekoster derfor oppgradering av innfesting av opphengssystemet av primærside og supplering av dempere under stativ for ventil/elektronikk. Dette arbeidet utføres i løpet av våren.

Utover dette har Hafslund anbefalt følgende tiltak om tilstrekkelig resultat ikke oppnås:

- isolere i himling med rockwool/lyddempende plater
- bytte rørisolasjon
- bytte opphengsfester på sekundæranlegget



Styret forventer at Hafslunds oppgradering vil være tilstrekkelig. Dersom akseptable lydnivåer ikke oppnås med dette, ber styret generalforsamlingen for ordens skyld om tillatelse til å følge opp med de overnevnte tiltakene innenfor en kostnadsramme på 50 000 kr. Antatt total kostnadsramme på 50 000,- kroner finansieres ved kapitalinnkrevning fra seksjonseierne da dette ikke er medtatt i årets budsjett.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utføre støydempende tiltak innenfor en kostnadsramme på 50 000,- kroner dersom tiltak fra Hafslund ikke har ønsket effekt på støysituasjonen i overliggende leilighet.

Sak 11

## Parkering

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Denne saken er en gjenganger på årsmøtene. Følgende har blitt vedtatt på de ordinære årsmøtene fra 2009 – 2023 og er gjeldene for 2024: Det ble fattet vedtak om en prøveordning på 1 år hvoretter det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter fikk styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år og har tatt utgangspunkt i fjorårets pris justert for omtrentlig prisstigning. For 2024 er prisen 1375,- kr pr mnd.

#### Forslag til vedtak

Det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 2 år

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2 år.
- Varamedlem 2 år,





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Michael Aakerøy	Professor Dahls Gate 53 A
Styremedlem	Jarran Dolve	Professor Dahls Gate 53 A
Styremedlem	Moritz Kerschbaum	Professor Dahls Gate 51 B
Styremedlem	Anders Tvedt	Professor Dahls Gate 51 A
Varamedlem	Aleksander Andric	Professor Dahls Gate 53 B
Varamedlem	Ingeborg Norshus	Professor Dahls Gate 53 B

### 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.

### Generelle opplysninger om SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Sameiet består av 27 seksjoner.

SE Professor Dahls Gt.51 og 53 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989784722, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215      285

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

SE Professor Dahls Gt.51 og 53 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Oslo. 14.02.2024

Sameiets styre har siden forrige årsmøte bestått av faste styremedlemmer Anders Tvedt, Moritz Kerschbaum, Jarran Dolve og Thomas Aakerøy. I tillegg har Ingeborg Nordhus og Alexander Andric vært varamedlemmer. Styret har avholdt en rekke styremøter (7 pr medio februar), og samtlige styremedlemmer, faste som varamedlemmer, har vært invitert til å delta. Foruten styremøtene har det også vært avholdt felles befaring av eiendommen for hele styret i tråd med anbefalingene fra Huseiernes Landsforbund, samt flere «tilstands» befaringer i løpet av året, da gjerne i perioder med mye nedbør eller kulde. Dette med tanke på å overvåke fuktsituasjonen i kjellerene og dreneringsspørsmålet.

Styret har primært jobbet med følgende saker:

1- ferdigstilling av sammenslåingen av sameiene.

Etter at eiendommene var formelt sammenslått i Statens Kartverk gjensto arbeidet med å slå de juridiske sameiene sammen i Brønnøysundregistrene, hos Obos, opprette felles Vibbo-side og overføre data og dokumenter til denne.

2-Reforhandle avtaler.

Nå som vi er 1 sameie har styret begynt å reforhandle avtaler der sammenslåingen antas å kunne gi lavere innkjøpskostnader for sameiet fremover, herunder forsikringspremie. Styret har informert IF om sammenslåingen og allerede har årlig forsikringspremie blitt noe redusert. I tillegg har styret benyttet seg av tjenesten Obos tilbyr med å bistå med å innhente priser fra andre forsikringssselskap. I skrivende stund er prosessen igangsatt, men ingen priser er foreløpig kommet inn. Sameiet har i en rekke år kjøpt «vintervaktmestertjenester» fra to ulike tilbydere, VBR og Vaktmesterkompaniet. Det viser seg at det har vært noen uklarheter i grensesnittet mellom de to, så styret har besluttet fra vintersesongen 2024/2025 å samle alt hos VBR. VBR leverer allerede de fleste vaktmestertjenestene til sameiet og gjør etter styrets vurdering en god jobb.

3- avslutte igangsatte prosjekter.

Styret har ferdigstilt montering av nye utelamper, bestilt av tidligere styre. I den forbindelse har det vært noen problemer med lamper som ikke fungerer optimalt og dessverre har elektriker måtte komme flere ganger for å utbedre. Den ene lampen var også defekt og måtte byttes kort tid etter montering. I forbindelse med montering av utelamper ble det også bestilt 2 utvendige stikkontakter, en på hvert bygg.

4- vedlikehold.

Ved tilstandsbefaring i høst ble det avdekket skader på et stort bjørketre. Trepleier ble tilkalt, men treet ble anbefalt felt da arborist regnet med at det var angrepet av rotråte og ikke ville overleve høststormer. I løpet av den uken som gikk fra arborist var på befaring til felling ble utført ble treet gradvis skjevere og la seg til slutt ut over taket på PD 53. Det ble også bestilt beskjæring av andre store trær på eiendommen da trepleierne først var her. Dette blant annet etter henvendelse fra sameiet Kirkeveien 67. Totalt kom kostnaden for trefelling og beskjæring på omtrent 80 000,- kroner.



Varmeanlegget har krevd en del oppfølging fra styrets side gjennom vinteren. Flere seksjoner opplevde dårlig effekt i radiatorene og enkelte var også plaget av støy. Styret tilbakestilte samtlige ventiler i kjelleren i tråd med innreguleringsskjemaet fra 2016. Det er viktig at man ikke endrer på ventilene i kjelleren da man risikerer ubehag for naboer i form av mindre varme eller støy i rørene. Fjernvarmeleverandør Hafslund Celsio byttet en sirkulasjonspumpe grunnet støy og rørlegger Tore Orvei byttet en ventil grunnet lekkasje. Videre har styret forsøkt å samkjøre bytte av termostater for de seksjonseiere som ønsker dette. Dette er ikke noe som gjøres i regi av sameiet, men styret har forsøkt å koordinere slik at seksjoneierne kan oppnå noen stordriftsfordeler.

#### 5- dugnader.

Styret inviterte til høstdugnad og vil foreslå at det gjennomføres årlig, i tillegg til vårdugnaden. Eiendommen vår er ganske stor og innholdsrik, med alt fra frukttrær og utemøbler til vinduer i fellesareal, feieluker og taknedløp. Alt trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold, og om man ønsker å holde fellesutgiftene nede er dugnad en opplagt aktivitet. I tillegg til å være en god anledning til å treffe og bli bedre kjent med naboene sine. Ved høstdugnaden ble blant annet frukttrærne kraftig beskåret, utemøbler beiset og samtlige innvendige feieluker i kjelleren tømt og rengjort. Vårdugnaden er i skrivende stund ikke avholdt.

#### 6-Hagegruppe.

Styret har invitert til opprettelse av hagegruppe som også får ansvar for å ordne beplantning i blomsterpottes foran hver oppgangsdør. Alle har glede av disse plantene og da virker det rett og rimelig at de bekostes av fellesskapet og ikke som tidligere, av enkelte seksjonseiere. Hagegruppen er ellers åpen for alle, så om du ønsker å bidra er det bare å ta kontakt med styret.

#### 6 – Julegrantenning.

Styret inviterte til tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 67 287



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Professor Dahls Gt.51 og 53.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Professor Dahls gate 51 og 53

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professor Dahls gate 51 og 53.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: 4PGPS-Z2IAW-U0JZY-WNUFA-UYXCY-WJOWP



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PGPS-Z2IAW-UOJZY-WNUFA-UYXCY-WJOWP



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-13 20:15:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4PGPS-Z2IAW-UOJZY-WNUJA-UXXCY-WJOWP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 26

2687 vedlegg sak 4.pdf



**SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53**  
**ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 143 919	715 158	660 000	1 467 800
Andre inntekter		0	56 623	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 143 919</b>	<b>771 781</b>	<b>660 000</b>	<b>1 467 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-3 102	-3 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-22 000	-22 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 013	-13 187	-3 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-80 061	-43 028	-45 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-78 080	-7 260	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-176 027	0	-1 000	-150 000
Forsikringer		-161 622	-70 780	-78 000	-176 000
Kommunale avgifter	8	-342 898	-84 182	-166 000	-450 000
Andre anlegg		0	-225 769	0	0
Energi/fyring		-14 416	-5 561	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 504	-96 590	-100 000	-201 000
Andre driftskostnader	9	-204 114	-2 356	-110 000	-223 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 304 374</b>	<b>-573 814</b>	<b>-564 500</b>	<b>-1 379 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-160 455</b>	<b>197 967</b>	<b>95 500</b>	<b>88 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 181	344	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 181</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-158 274</b>	<b>198 311</b>	<b>95 500</b>	<b>88 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	198 311		
Fra opptjent egenkapital		-158 274	0		



## SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53 ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		396	2 613
Kundefordringer		-25 185	435
Forskuddsbetalte kostnader		173 641	53 724
Andre kortsiktige fordringer		0	33 418
Driftskonto OBOS-banken		148 046	160 286
Sparekonto OBOS-banken		1	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>296 899</b>	<b>250 476</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>296 899</b>	<b>250 476</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Fusjon SE Professor Dahls gate 51	1	-10 899	
Årets resultat		-158 274	
Opptjent egenkapital			236 459
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>67 286</b>	<b>236 459</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 033	8 995
Leverandørgjeld		90 436	936
Energiavregning	12	88 038	4 086
Annen kortsiktig gjeld	13	105	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>229 612</b>	<b>14 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>296 899</b>	<b>250 476</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Sameiet Professor Dahls Gate 53



Thomas Michael Aakerøy

Jarran Dolve

Moritz Kerschbaum

Anders Tvedt

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**FUSJONERING MED SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51**

Sameiet Professor Dahls gate 51 ble fusjonert med Sameiet Professor Dahls gate 53 den 01.12.2023. Det ble ikke foretatt oppgjør av egenkapitalen ved fusjoneringen, og Sameiet Professor Dahls gate 51's negative egenkapital ved fusjoneringsdatoen har blitt overført til Sameiet Professor Dahls gate 53. Dette har ført til en reduksjon av egenkapitalen i det gjenstående sameiet.

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

Felleskostnader	914 332
TV	165 537
Parkeringsleie	57 600
Vaskeripenger	6 450
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 143 919</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 013.

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

Juridisk bistand	-35 336
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 743
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 080</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 745
Drift/vedlikehold VVS	-6 113
Drift/vedlikehold elektro	-12 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 826
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 695
Kostnader dugnader	-2 612
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-176 027</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-222 288
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-119 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-342 898</b>

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

Container	-12 920
Driftsmateriell	-2 595
Vaktmestertjenester	-120 581
Renhold ved firmaer	-44 000
Snørydding	-16 566
Andre fremmede tjenester	-514
Andre kontorkostnader	-1 438
Reisekostnader	-282
Gaver	-539
Bank- og kortgebyr	-3 974
Velferdskostnader	-704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-204 114</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 580
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	551
Andre renteinntekter	50
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 181</b>

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juli-desember 2023	-290 796
-----------------------------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-290 796</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme juli-desember 2023	202 758
-------------------------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>202 758</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-88 038</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Gebyrer	-105
---------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-105</b>
-----------------------------------	-------------



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 503954. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Husordensregler for Professor Dahls gate 51 og 53 eierseksjonssameie

Sist endret i årsmøte 22.5.2024.

### 1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han er gitt adgang til eiendommen.

### 2. Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til, eller brukes eksklusivt av, seksjonseierens bruksenhet.

Balkonger må holdes fri for snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra balkong og vinduer er ikke tillatt. Grilling på balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

### 3. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

### 4. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. I dette tidsrommet er all høy musikk forbudt. Skal det holdes selskap i boligen etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg på dagtid må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Oppussingsarbeider skal uten styrets samtykke begrenses til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

### 5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

### 6. Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser og etter avtale med styret.

### 7. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 2687 Selskapsnavn: SE Professor Dahls Gt.51 og 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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