



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 753 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsfovaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 721 414	1 701 384
Sum inntekter		1 721 414	1 701 384
Kostnader			
Lønnskostnad		67 776	63 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		584	
Annen driftskostnad		1 854 612	1 447 140
Sum kostnader		1 922 972	1 510 931
Driftsresultat		-201 558	190 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 230	28 816
Sum finansinntekter		30 230	28 816
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 230	28 816
Ordinært resultat før skattekostnad		-171 328	219 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-171 328	219 269
Årsresultat		-171 328	219 269
Totalresultat		-171 328	219 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-171 328	219 269
Sum overføringer og disponeringer		-171 328	219 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 917	1
Sum varige driftsmidler		23 917	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 917	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 436	57 367
Sum fordringer		62 436	57 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 813	652 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 813	652 737
Sum omløpsmidler		598 249	710 104
SUM EIENDELER		622 166	710 105

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		434 106	605 434
Sum opptjent egenkapital		434 106	605 434
Sum egenkapital		434 106	605 434
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		150 307	31 447
Skyldige offentlige avgifter		914	914
Annen kortsiktig gjeld		36 840	72 310
Sum kortsiktig gjeld		188 060	104 671
Sum gjeld		188 060	104 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		622 166	710 105



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458291

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 753 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsfovaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 721 414	1 701 384
Sum inntekter		1 721 414	1 701 384
Kostnader			
Lønnskostnad		67 776	63 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		584	
Annen driftskostnad		1 854 612	1 447 140
Sum kostnader		1 922 972	1 510 931
Driftsresultat		-201 558	190 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 230	28 816
Sum finansinntekter		30 230	28 816
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 230	28 816
Ordinært resultat før skattekostnad		-171 328	219 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-171 328	219 269
Årsresultat		-171 328	219 269
Totalresultat		-171 328	219 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-171 328	219 269
Sum overføringer og disponeringer		-171 328	219 269



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		23 917	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		23 917	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		62 436	57 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 813	652 737
Sum omløpsmidler		598 249	710 104
SUM EIENDELER		622 166	710 105
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	434 106	605 434
Sum opptjent egenkapital	434 106	605 434
Sum egenkapital	434 106	605 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	150 307	31 447
Skyldige offentlige avgifter	914	914
Annen kortsiktig gjeld	36 840	72 310
Sum kortsiktig gjeld	188 060	104 671
Sum gjeld	188 060	104 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	622 166	710 105



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6034 Prof. Dahlgate 31 og 33 Sameie

Rosahjemmet



Til seksjonseierne i Prof. Dahls gate 31 og 33 Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 8. juni 2022 kl. 18:00 hos Sankta Katarinahjemmet
Gjørstadsgate 9, Rosahjemmet**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.
Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Prof. Dahls gate 31 og 33 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Prof. Dahls gate 31 og 33 Sameie
Onsdag 8. juni kl. 18:00 i Rosahjemmet, Sankta Katarinahjemmet**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av dugnadsavgift v/Styret
- B) Etablering av individuell energimåling pr. seksjon v/Knap
- C) Pålegg om installasjon av Waterguard i alle leiligheter v/Styret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13. mai. 2022
Styret i Prof. Dahls gate 31 og 33 Sameie

Frithjof H.R. Samuelson/s/ Anne Blomhoff/s/ Peter Ihlefelt/s/ Thomas Olander Kahlbom/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frithjof H.R. Samuelsen	Professor Dahls Gate 33 A
Styremedlem	Anne Blomhoff	Professor Dahls Gate 33 C
Styremedlem	Peter Ihlefeldt	Professor Dahls Gate 31 B
Styremedlem	Thomas Olander Kahlbom	Professor Dahls Gate 31 G
Varamedlem	Geir Holen	Øvre Utsiktsvei 8
Varamedlem	Anya Krest	Professor Dahls Gate 31 F

Valgkomiteen

Inger Tonte Hegard	Professor Dahls Gate 33 B
Bernt Norwood Kaasa	Professor Dahls Gate 31 C
Harald Thomassen	Professor Dahls Gate 31 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Prof. Dahlsgt31/33

Sameiet består av 35 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sameiets bygninger er i en klasse for seg. Bygningene er registrert av DOCOMOMO, organisasjonen som registrerer verdifulle bygninger blant modernismens perler. Foreningen er internasjonal og opprettet i Nederland i 1989. Bygningene våre er i godt selskap sammen med en rekke andre bygninger her i byen, slike som Rådhuset, Kunstnernes hus og Villa Stenersen, Tuengen Allè 10 c. Iht. prof. Christian Nordberg Schultz er bygningene våre "harmonisk arkitektur og eksempel på klassisk modernisme med høy kvalitet." Sameiet Prof Dahlsgate 31/33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983753671, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Professor Dahls Gt 31 B-H Professor Dahls Gt 33 A-E

Gårds- og bruksnummer:

215 274

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

Prof. Dahlsgate 31 og 33 Sameie har ingen ansatte.

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



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 BDO AS.

STYRETS ARBEID 2021-2022

Styret har i perioden fra forrige sameiermøte frem til dags dato behandlet 28 saker (per 10.mai), og det er avholdt 7 styremøter. I tillegg er det avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med enkelte saker.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet for 2021 er gjort opp med et negativt resultat, hovedsakelig grunnet svært høye fjernvarmekostnader. Sameiet har tilfredsstillende likviditet, og det vises ellers til årsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider: Det har blitt utført mindre vedlikeholdsarbeider siste år, hvor det vesentligste har vært;

- Utskifting av vinduer/vindusglass i begge bygg.

Langsiktige avtaler/kontrakter er generelt ikke inngått, men ulike firmaer og håndverkere er blir engasjert fortløpende for definerte, kortsiktige oppdrag. Sameiet har en rammeavtale med et rørleggerfirma, bl.a. for å sikre rask respons ved uforutsette hendelser.

Rotter i sameiet har vært et problem over tid. Styret har hatt en avtale med Pelias AS, men denne er oppsagt fordi problemet er blitt mindre og avtalen var relativt kostbar. Eventuelle nye tiltak vurderes fortløpende.

Trappevask; Sameiet har avtale med firmaet Clean-Start AS, trappeoppgangene vaskes ukentlig.

Avtalen med Telia løper fortsatt. Sameiet har kollektiv avtale med Telia som inkluderer bredbånd for alle sameiere (25/10 Mbps). Den enkelte sameier kan i tillegg avtale tilleggstjenester direkte med Telia som f.eks. telefoni, økt bredbåndskapasitet mm.

Vannskade. Det har ikke oppstått nye vannskader i denne periode. Styret vil minne om den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar, spesielt av sluk på bade- og dusjrom, samt radiatorer og innvendige rørledninger. Det er helt nødvendig at den enkelte sameier ved mistanke om fuktskader melder dette til styret omgående for evt. å kunne redusere skadeomfanget.

Vannskader som følge av f.eks. feil bruk av baderom, manglende vedlikehold av radiatorer, rørledninger, manglende membran på bad med mer dekkes ikke av forsikringen, ei heller av sameiet.

Fjernvarmeanlegget: Vi minner om at alle må lufte sine radiatorer gjennom oppvarmingssesongen for å sikre best mulig effekt og for at også dine naboer skal få tilstrekkelig varme.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er et fast punkt på styremøtene, og styret har en årsplan for dette arbeidet.

Brannsikkerheten i sameiet er et felles ansvar.

Allikevel har styret gjennomført en varslet inspeksjon for å sikre/minne om sameiernes ansvar. Mangler iht. gjeldene regler ble påpekt den enkelte sameier og med umiddelbart krav om tiltak for å rette opp mangelen.

Styret har registrert at enkelte sameier etter påpekte mangler ikke følger opp og retter disse manglene. Styret ber derfor sameierne ta ansvar og rette opp i dette umiddelbart. Styret gjør som vanlig oppmerksom på den enkelte sameieres ansvar for brannvarslere og brannslukningsapparater i egen seksjon. Disse må regelmessig sjekkes og vedlikeholdes (brannslukningsapparat må snus opp ned noen ganger hvert år).

Brannslukningsapparat eldre enn 5 år må skiftes ut. Disse kan leveres på kommunens miljøstasjoner.

Ved utleie må utleier forvise seg om at både røykvarsler og brannslukningsapparat er i funksjon når leieforhold opprettes, og at leietager likeledes er kjent med utstyret.

Vaktmester har vi ikke. Styrets medlemmer har påtatt seg «vaktmesteroppgavene», og på denne måten reduseres våre kostnader en god del. Styret ser også med glede på at flere sameiere bidrar til dette arbeidet, bl.a. snømåking/fresing, strøing og gressklipping. Styret setter for øvrig stor pris på de av dere i sameiet som med deres «grønne fingere» planter løk, luker og vanner når det trengs, slik at vi klarer å opprettholde våre flotte fellesarealer.

Styret gjør oppmerksom på at sameiet ikke har ansvar for å strø og måke fortauene langs sameiets eiendom i Prof. Dahls gt. og Fearnleys gt. Dette er kommunens ansvar.

Vaktmesterleiligheten er utleid ut august i år. Styret jobber med å få inn ny leietaker. Vi har hatt samme leietaker siden mai 2004.

Husleie. Styret besluttet en husleieøkning 1.mai 2022 grunnet svært høye energikostnader. Felleskostnaden er besluttet økt med 12,5 %.

Innbrudd i leiligheter og kjellerboder er ikke blitt registrert.

Utleie av seksjoner har et relativt stort i omfang i sameiet. Styret minner om sameiets rutine der utleier skal informere styret om hvem de leier ut til og leietakers kontaktpunkter (mob.nr og e-mail). Dette for at styret kan komme raskt i kontakt med leietaker vedr. vannlekkasjer etc. Kontaktperson i styret er Peter Ihlefeldt. Det minnes videre om rutinene med å informere om husordensregler og skilting av postkasse.

Rundskriv omhandlende diverse aktuelle forhold og saker er ellers blitt distribuert ved behov. Spesielt minner styret jevnlig om brannsikring av egen seksjon, rydding av innvendige fellesareal pga. brannsikkerhet og rømning, samt rutiner for avfallshåndtering.

Nye sameiere: Vi fikk en nye sameiere i denne styreperioden.

Diverse andre saker er også blitt behandlet, spesielt forhold knyttet til den daglige drift og trivsel. Oppmøtet til dugnadene var dessverre noe redusert sist høst.



Styret oppfordrer likevel at flere sameiere møter opp på kommende dugnader, fordi mye arbeide faller på de samme personene fra år til år.

Ansvar for vannskader: Styret oppfordrer enhver beboer i leiligheter/rekkehus til å bli kjent med hvor hovedkranen til seksjonen befinner seg. Kranen må også være tydelig merket. Sameiere som leier ut eller låner ut sin seksjon må gjøre leietaker kjent med dette.

Innbetalinger for vedlikehold i oppgangene: Siden 1. juli 2009 har alle leilighetene i oppgangene betalt en fast månedlig avgift for å skaffe penger vedlikeholdsoppgaver knyttet til oppgangene. Det er i alt 28 leiligheter som betaler slik avgift. Den startet på kr. 100 per måned i 2009, ble økt til 150 kr. fra januar 2015, og ble økt med 5 prosent til 158,- på linje med de øvrige felleskostnadene fra januar 2016. 1. januar 2021 ble månedlige avgiften økt til 161,-.

Hittil er følgende arbeid betalt over disse midlene:

- Oppussing av oppgangene 33 D og E januar 2011 – kr. 105.000
- Utskifting av ringetablåer til alle oppgangene i 2014 – kr. 47.000
- Hovedvask i oppgangene i 31F og G i 2015 – kr. 6.200
- Oppussing av oppgangene 31F, G og H august 2018 – kr. 268.413

Det er styret som selv holder oversikt over disponeringen av disse midlene, og per 31.12.2021 ser status slik ut:

År	Månedlige avgifter	Innbet totalt per år	Utbetaltinger	Saldo ved utg. av året
2009	100	16 800	-	16 800
2010	100	33 600	-	50 400
2011	100	33 600	105 000 -	21 000
2012	100	33 600	-	12 600
2013	100	33 600	-	46 200
2014	100	33 600	47 000	32 800
2015	150	50 400	6 200	77 000
2016	158	53 088	-	130 088
2017	158	53 088	-	183 176
2018	158	53 088	268 413 -	32 149
2019	158	53 088	-	20 939
2020	158	53 088	-	74 027
2021	161	54 096	-	128 123



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 721 414. Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett. Andre inntekter består av tilbakebetaling for snøfreser fra forsikringsselskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 922 972.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi/fyring og drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr -171 328 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 410 189.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 155 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. 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 budsjettet med en økning av energikostnadene på kr 90 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 233 000.

Lån

Selskapet har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 12,5% økning av felleskostnader fra 1. mai 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Prof Dahlsgt 31/33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Prof Dahlsgt 31/33.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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.



SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33
ORG.NR. 983 753 671, KUNDENR. 6034

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 705 164	1 701 384	1 707 000	1 807 000
Andre inntekter	3	16 250	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 721 414	1 701 384	1 707 000	1 807 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 376	-6 192	-7 952	-8 500
Styrehonorar	5	-59 400	-57 600	-57 600	-60 000
Avskrivninger	13	-584	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 294	-7 959	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 198	-89 643	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-1 004	-5 358	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-293 053	-243 271	-195 000	-155 000
Forsikringer		-218 666	-225 418	-234 000	-233 000
Kommunale avgifter	9	-319 447	-315 472	-318 000	-327 000
Energi/fyring	10	-649 204	-284 536	-435 000	-525 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 114	-177 029	-182 000	-186 000
Andre driftskostnader	11	-92 633	-98 453	-120 000	-109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 922 972	-1 510 931	-1 655 552	-1 711 500
DRIFTSRESULTAT		-201 558	190 453	51 448	95 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 230	28 816	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 230	28 816	0	0
ÅRSRESULTAT		-171 328	219 269	51 448	95 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	219 269		
Fra opptjent egenkapital		-171 328	0		



13

Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	23 917	1
SUM ANLEGGSMIDLER		23 917	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 609	12 168
Forskuddsbetalte kostnader		46 827	45 199
Driftskonto OBOS-banken		440 244	557 375
Sparekonto OBOS-banken		95 569	95 362
SUM OMLØPSMIDLER		598 249	710 104
SUM EIENDELER		622 166	710 105
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		434 106	605 434
SUM EGENKAPITAL		434 106	605 434
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 760	17 217
Leverandørgjeld		150 307	31 447
Skyldige offentlige avgifter	14	914	914
Annen kortsiktig gjeld	15	7 080	55 093
SUM KORTSIKTIG GJELD		188 060	104 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		622 166	710 105
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2022

Styret i Sameiet Prof. Dahls gt 31/33

Frithjof H.R. Samuelsen/s/

Anne Blomhoff/s/

Peter Ihlefeldt/s/

Thomas Olander Kahlbom/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 217 880
TV/Bredbånd	182 028
Leie	139 368
Vaktmesterleilighet	130 668
Trappevask	62 160
Vedlikehold i trappeoppgangene.	54 096
Dugnad	42 000
Tilleggsareal	9 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 838 100

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmesterleilighet	-130 668
TV/Bredbånd	-2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 705 164

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsoppgjør for tyveri av snøfreser	16 250
SUM ANDRE INNTEKTER	16 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 376
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 376

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 59 400.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 004
SUM KONSULENTHONORAR	-1 004

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-221 006
Drift/vedlikehold VVS	-26 376
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 623
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-28 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-293 053

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 583
Renovasjonsavgift	-157 863
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-319 447

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 101
Fjernvarme	-636 103
SUM ENERGI / FYRING	-649 204

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 556
Verktøy og redskaper	-3 614
Driftsmateriell	-2 691
Lyspærer og sikringer	-2 486
Renhold ved firmaer	-61 673
Trykksaker	-582
Porto	-1 039
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 633

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	207
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 267
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 756
SUM FINANSINNTEKTER	30 230

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2021	24 500	
Avskrevet i år	-583	
		23 917
Snøfreser (stjålet)		
Kostpris	15 592	
Avskrevet tidligere	-15 591	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 917

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-584****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-914
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-914

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar for 2020	-6 480
Dugnadsoppgjør for 2021 (utbetalt beboer i 2022)	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 080



INNKOMNE FORSLAG

Sak A v/Styret

Sameiet gjennomfører både en høst- og en sommerdugnad. Dugnadene er viktige for å sikre at vi klarer å vedlikeholde fellesskapets arealer på best mulig måte. Styret har som målsetning at det skal være pent rundt oss og at uteområdene vedlikeholdes slik at vi alle kan glede oss over et vakkert og trivelig utemiljø.

Dessverre ser vi at flere eiere ikke deltar på dugnadene. Dette medfører at belastningen for å opprettholde ønsket standard faller på de som deltar og at vi under dugnaden får gjort mindre av det vi ønsker.

Styret ønsker derfor å øke den månedlige dugnadskostnaden fra i dag 100,- kroner til 200,- kroner. Dette for å motivere økt deltakelse. Dugnadskostnaden refunderes ved oppmøte hvert halvår.

Forsalg til vedtak fra styret:

Dugnadsavgiften økes til 200,- kroner pr. måned så snart det praktisk lar seg gjennomføre for OBOS.

Sak B v/ Knap

Anne M Knap ønsker at sameiet må iverksette individuell måling av varmeforbruket pr. radiator og at den enkelte sameier faktureres ift. eget forbruk. I dag faktureres alle ift. gjeldene eierbrøk uavhengig av hvor mye energi som brukes pr. seksjon.

Måleutstyr for individuell måling av varme finnes på markedet og er tatt i bruk i flere byggeprosjekter i Norge. Der det ikke er praktisk å montere energimåler, kan man med enklere såkalte radiatormålere eller varmefordelingsmålere måle varme som leveres til en enkelt leilighet. Nye målere har i praksis automatisk avlesning.

Forsalg til vedtak ved Anne M Knap.

Årsmøtet beslutter innføring av individuell måling av varmeforbruket pr. radiator.

Sak B v/ Styret

Selv om ikke installasjon av individuell måling lønner seg i kroner og øre i alle tilfeller, vil det mest sannsynlig ha en effekt for energibesparelse. Fordeling av energikostnader motiverer og premierer energibesparende adferd. Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse.

Styret er av den oppfatning at individuell måling er noe som bør utredes nærmere, men ønsker ikke et vedtak på det nå, før alle sider av en slik installasjon er vurdert. Kostnadsbildet er svært usikkert for et sameie fra 1933 med svært mange gamle og varierende radiator typer. Videre så vil kostnadene ved installasjon kunne være betydelig samt at rettfærdig drift kan være krevde. Ved valg av en leverandør blir også sameiet bundet over flere år og kvaliteten på leverandøren må også evalueres grundig. Styret har snakket med personer som har både kjennskap til og erfaring med individuelle måler og som rapporterer om både positive og negative erfaringer. Styret ønsker derfor at neste årsmøte vurderer implementering av individuell måling i sameiet og legger frem på neste årsmøte styrets anbefaling knyttet til en økonomisk og driftsmessig konsekvensutredning.

Forslag til vedtak fra styret.

Årsmøtet beslutter å ikke innføre individuell måling nå.

Årsmøte beslutter at påtroppende styre fremmer egen sak på neste årsmøte for vedtak om individuell måling skal implementeres.

Sak C

Styret ønsker at alle seksjoner skal ha installert automatisk vannstopper – «waterguard» i løpet av 2022.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt:

Etter **eierseksjonsloven § 32** er det den enkelte sameier som skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er i utgangspunktet den enkelte sameier selv som beslutter, besørger og bekoster vedlikehold av sin egen seksjon.

Hvilket vedlikehold den enkelte sameier velger å utføre i sin egen seksjon, er således i utgangspunktet de øvrige sameierne uvedkommende. Det er kun dersom vedlikeholdet ikke er å anse som forsvarlig og det mangelfulle vedlikeholdet påfører andre seksjoner eller fellesareal skader eller annen ulempe, at de øvrige sameierne kan reagere på vedlikeholdet.

Loven angir ikke uttømmende hvilke områder seksjonseieren har plikt til å vedlikeholde, men gir noen førende eksempler:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vedlikehold av våtrom slik at lekkasje unngås
- Rensing og åpning av sluk på både våtrom og balkong

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Dersom andre seksjoner eller fellesareal er påført skader som følge av manglende eller mangelfullt vedlikehold, kan den sameier som har forsømt sin vedlikeholdsplikt på nærmere vilkår bli erstatningsansvar for de oppståtte skader.

Sameiets forsikringspremie er i dag kr. 219.000,- pr. år. Den høye premien skyldes blant annet høye forsikringsutbetalinger knyttet til vannskader i sameiet. Dersom alle sameiere har installert godkjente automatiske vannstoppere («waterguard») ved vannkraner/oppvaskmaskiner/vaskemaskiner i kjøkkenbenk kan premien reduseres betydelig pr. år samtidig som redusert skadehistorikken vil positivt påvirke fremtid forsikringspremie. Engangseffekten ved at alle seksjoner har installert automatisk



vannstopper er oppgitt fra vårt forsikringsselskap i 2021 til å gi en årlig premiereduksjon på ca. 25.000.- pr år.

Styret har forsøkt å kartlegge allerede eksisterende installasjoner av automatiske vannstopper i sameiet og erfarer at en rekke sameiere allerede har tatt den kostnaden og har installert dette.

Styret har innhentet tilbud fra rørlegger som indikativ priser en installasjon fra 5000,- til 15.000,- eks mva avhengig av installasjonens løsning (tilgjengelighet, eksisterende løsning og rørkvalitet). Grunnet hver leilighets sin situasjon er det ikke mulig å gi et bedre estimat før det gjennomføres en helt spesifikk befaring av rørlegger på de aktuelle adressene.

Det er videre styret sin vurdering at alle sameierne som allerede har tatt den investering og installert automatisk vannstopper ikke på nytt belastes over sameiets driftskostnader direkte ved at årsmøtet beslutter at dette er en sammeiekost eller indirekte gjennom økte forsikringspremier.

I sameiets vedtekter (sist endret 21.mai 2019) § 15 Møteledelse og flertallskrav står det i avsnittet – Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forsalg til vedtak fra styret.

Årsmøtet beslutter at alle seksjonseierne skal selv besørge å ha forskriftsmessig installert automatisk vannstopper i løpet av de neste 9 mnd. Så snart installasjonen er gjennomført skal styret informeres skriftlig ved Frithjof Samuelson (frithjof.samuelson@weibull.no).



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 8. JUNI 2022 I SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 31 OG 33

1. Valgkomite

§ 17 om valgkomite i sameiets vedtekter har følgende ordlyd:

"Valgkomiteen består av tre representanter. Som medlemmer av valgkomiteen skal så vidt mulig velges sameiere som har hatt verv i sameiets styre. Valgkomiteen skal fremlegge for sameiemøtet forslag til valg av styreleder, tre styremedlemmer og minst et varamedlem."

Foruten å foreslå kandidater til styret tilligger det valgkomiteen å foreslå størrelsen på styrehonoraret. På årsmøtet i 2000 ble det vedtatt at: "..... den til enhver tid sittende valgkomite skal fremme forslag på styrehonorarets størrelse"

2. Styret

I henhold til § 10 i sameiets vedtekter skal det velges et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. I tillegg skal det velges minst et varamedlem. Styret velges for et år. Samtlige styremedlemmer er derfor på valg.

Styret velges blant sameiets 35 seksjonseiere. En del av seksjonene er utleid. Det er vanskelig å få seksjonseiere som ikke selv bor i sameiet til å påta seg verv i styret. Dette begrenser mulighetene for rekruttering av nye styremedlemmer

Valgkomiteen har lagt vekt på at styrets skal sammensettes av både eiere av leiligheter og rekkehus. I det sittende styre er det således tre representanter fra rekkehusene og tre representanter fra leilighetene. I valgkomiteens innstilling vil det være to fra rekkehusene og fire fra leilighetene.

I innstillingen er det også lagt vekt på kontinuitet og fornyelse ved sammensetningen av styret.

Siden forrige årsmøte har styret bestått av:

Frithjof Samuelsen, valgt inn i styret i 1995
Peter Ihlefeldt, valgt inn i styret i 1997
Thomas Kahlbom valgt inn i styret i 2016
Anne Blomhoff valgt inn i styret i 2020
Anya Krest valgt inn som varamedlem i 2018
Geir Holen valgt inn som varamedlem i 2020

Anne Blomhoff og Thomas Kahlbom tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Samuelsen og Ihlefeldt.

Videre foreslås at vararepresentantene Anya Krest og Geir Holen velges som styremedlemmer etter Blomhoff og Kahlbom.

Som nye vararepresentanter foreslås Therese Vadholm, Helge Horn og Thomas Evensen



Dersom valgkomiteens innstilling blir fulgt vil styret frem til årsmøtet i 2023 bestå av følgende:

Styremedlemmer:

Peter Ihlefeldt
Frithjof Samuelsen
Anya Krest
Geir Holen

Varamedlemmer

Helge Horn
Therese Vadholm
Thomas Evensen

3. Styrets leder

I henhold til vedtektenes § 10 skal styrets leder velges særskilt.

Frithjof Samuelsen har meddelt at han tar gjenvalg som styrets leder

Valgkomiteen innstiller på at Frithjof Samuelsen velges som styrets leder.

4. Styrets honorar.

Som nevnt under pkt. 1 tilligger det valgkomiteen å fremme forslag på styrehonoraret.

På sameiermøtet 24. april 2000 ble det truffet vedtak om at reguleringen av styrehonorar skal reguleres i takt med utviklingen av konsumprisindeksen (KPI).

Etter dette har honoraret hvert år blitt øket i takt med endringen i KPI.

På årsmøtet i 2021 ble honoraret hevet fra kr. 57.600,- til kr. 59.400,-

Fra april 2021 til april 2022 har KPI økt med 5,4 %

På denne bakgrunn foreslås at honoraret på kr. 59.400,- økes til kr. 62.600,- for perioden 2022 til 2023.

Oslo, 11. mai 2022

Bernt Norwood Kaasa
Sign.

Tonte Hegard
Sign.

Harald Thomassen
Sign.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Sameiet bruker **ikke** portalen Vibbo 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.

Renhold

Sameiet har avtale med Clean-Start AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret. Skilt til postkasse er seksjonseiers ansvar.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56581790. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

HISTORIKK - REHABILITERING/ VEDLIKEHOLD

* Vedlikehold av vinduer i begge bygg	2021
* Vedlikehold av balkonger til rekkehusene- 9 stk	2020
* Skiftet sluk i begge fyrrom	2019
* Noen få vinduer er blitt reparert/skiftet	2019
* Reparasjon av avløpsledning fra P33	2019
* Oppussing av trappeoppgangene i 31G, H og I	2018
* Enkelte vinduer og en balkongdør er blitt reparert	2018
* Noen vinduer skiftet ut	2017
* Vinder 2. og 3 etasje for leilighetene mellom lamellene skrappt og malt	2016
* Reparasjon av to balkongdører	2016
* Utskifting av vinduer 10 stk. – (karmutbedringer)	2016
* Utskifting av punkterte vinduer 15 stk.	2016
* Kjøkken i vaktmesterleiligheten er renoveret	2015
* Vinduer utvendig malt (ikke 2. og 3. etasje mellom lamellene)	2015
* Det er lagt inn innvendig strømpe i et nedløpsrør i 33D	2014
* En membran ved takluke i 31 reparert etter lekkasje	2014
* Seks knær i nedløpsrørene fra takene ned til kjeller i 31 og 33 er reparert	2014
* Et vindu i en leilighet er skiftet ut	2014
* Utskifting av ringetablåer til 31 F, G og H, og 33 D og E	2014
* Ny pumpe til varmeanlegget i P31	2014
* Maling av utvendige inngangspartier i P31	2014
* Maling av utvendige inngangspartier i P33	2013
* Reparasjon av gjerde mot nabo i P3	2013
* Beskjæring av trær mot nabosameiet P35	2013
* Takhatter og beslag kontrollert/reparert, montert beslag på gamle fyrpiper	2013
* Felling av 3 større almetrær	2012
* Etablering av utearealer mellom blokkene og utenfor P33	2011
* Oppussing av trappeoppgangene i P33D og E	2011
* Utskifting av 2 stk. ekspansjonskar i varmeanlegget i fyrrom P31	2010
* Reparert og fornyet trappeinngangene til P33A, B og C	2010
* Malt utvendige sokler på begge bygningene	2010
* Etablert uteplasser mellom bygningene og foran P33, og installert sykkelstativer foran begge bygningene	2010
* Fjernvarmetilknytning, med fjerning av fyrkjeler og oljetank, med tilhørende arbeider i begge fyrrom	2009



* Forberedelse fjernvarmetilknytning, med innlegging av fjernvarmerør i begge fyrrom	2008
* Ny pumpe til fyren i 33 og nye reguleringsystemer installert	2006
* Taktekking gjennomført på begge bygg	2005
* Maling av vinduer mot Prof. Dahls gt.	2005
* Brannrør i kjellerganger skiftet ut	2004
* Opprusting av balkong mot Fearnlys gt, 3.etg gjennomført	2004
* Alle balkonger epoxy-behandlet	2004
* Branntetting mellom kjellerganger, fyrrom og trappeoppganger	2004
* Adresseforandring, nye skilt satt opp på bygningene	2003
* Trær, beskjæring gjennomført	2003
* Rekkverk, nye sprosser sveiset og malt i oppgangene	2003
* Nytt røkgassuttak til fyren i Prof. Dahls gt. 31	2003
* Utskiftet 6 stk. dører rekkehus	2002
* Reparert 5 stk. inngangsdører trapperom	2001
* Utbedring beslagsarbeider på begge takene	2001
* Oppgradert kabelnett fra UPC	2000
* Støydempet oljekjel i P31	2000
* Skiftet 2 stk. vindusfelt	2000
* Reparert utvendige trappeinnganger	2000
* Skiftet 6 stk. verandadører rekkehus	1999
* Skiftet oljebrennere	1999
* Rehabilitering fasader, vinduer, balkonger, grunnmur, rekkverk, støttemur	1998
* Trapper; vedlikehold/oppussing	1996
* Trær; beskjæring	1996
* Sentralfyr; skiftet regulering-/styringsenhet i P31	1995
* Kantstein, preparering, såing m.m	1995
* Ny oljetank i glassfibertank m/tilførselsledninger	1994
* Brannrør; enkelte ståldører skiftet i kjellere	1993
* Kjellergulv; Reparert gulv i vaskekjeller P31	1993
* Vannrør; hovedrør skiftet i begge bygninger	1991
* Nytt ekspansjonskar til sentralfyr i P33	1991
* Gangveier til begge bygninger lagt i stein	1991
* Låser; nytt hovedsystem installert	1990
* Radio/TV; nytt antenneanlegg	1990
* Elektroanlegg; nytt fellesanlegg	1989
* Ytterdører; malt ytterdører	1987
* Oljefyr; nye pumper	1987
* Dørtelefon; nyinstallasjon	1986
* Fasader; oppussing/malt	1986
* Tak; nyttekket	1984
* Vinduer utskiftet	1980
* Tak tilleggsisolert	1972



6034 Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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