



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983753671

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 013 832	1 915 277
Sum inntekter		2 013 832	1 915 277
Kostnader			
Lønnskostnad		110 736	64 033
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	3 500
Annen driftskostnad		2 728 402	1 879 741
Sum kostnader		2 842 637	1 947 274
Driftsresultat		-828 806	-31 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 476	30 855
Sum finansinntekter		33 476	30 855
Annen finanskostnad		17 065	
Sum finanskostnader		17 065	0
Netto finans		16 411	30 855
Resultat før skattekostnad		-812 395	-1 142
Årsresultat		-812 395	-1 142
Totalresultat		-812 395	-1 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-812 395	-1 142
Sum overføringer og disponeringer		-812 395	-1 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 417	16 917
Sum varige driftsmidler		13 417	16 917
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 417	16 917
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 300	4 057
Andre fordringer		62 007	60 409
Sum fordringer		81 307	64 466
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 914	474 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 914	474 446
Sum omløpsmidler		259 221	538 911
SUM EIENDELER		272 638	555 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			389 670
Udekket tap		422 725	
Sum opptjent egenkapital		-422 725	389 670
Sum egenkapital		-422 725	389 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		543 462	
Sum annen langsiktig gjeld		543 462	0
Sum langsiktig gjeld		543 462	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		227	
Leverandørgjeld		110 171	1 667
Annen kortsiktig gjeld		41 503	164 491
Sum kortsiktig gjeld		151 901	166 159
Sum gjeld		695 363	166 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 638	555 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543021

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 013 832	1 915 277
Sum inntekter		2 013 832	1 915 277
Kostnader			
Lønnskostnad		110 736	64 033
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	3 500
Annen driftskostnad		2 728 402	1 879 741
Sum kostnader		2 842 637	1 947 274
Driftsresultat		-828 806	-31 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 476	30 855
Sum finansinntekter		33 476	30 855
Annen finanskostnad		17 065	
Sum finanskostnader		17 065	0
Netto finans		16 411	30 855
Resultat før skattekostnad		-812 395	-1 142
Årsresultat		-812 395	-1 142
Totalresultat		-812 395	-1 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-812 395	-1 142
Sum overføringer og disponeringer		-812 395	-1 142



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		13 417	16 917
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		13 417	16 917
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		19 300	4 057
Andre fordringer			
		62 007	60 409
Sum fordringer		81 307	64 466
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		177 914	474 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		177 914	474 446
Sum omløpsmidler		259 221	538 911
SUM EIENDELER		272 638	555 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		389 670
Udekket tap	422 725	
Sum opptjent egenkapital	-422 725	389 670
Sum egenkapital	-422 725	389 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	543 462	
Sum annen langsiktig gjeld	543 462	0
Sum langsiktig gjeld	543 462	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	227	
Leverandørgjeld	110 171	1 667
Annen kortsiktig gjeld	41 503	164 491
Sum kortsiktig gjeld	151 901	166 159
Sum gjeld	695 363	166 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	272 638	555 828



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

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 2025

Innkalling

S.nr. 6034

SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33



Velkommen til årsmøte i SAMEIET PROF DAHLST 31/33

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:

12. juni 2025 kl. 18:00, Uranienborg Menighetshus, Lille sal, Uranienborgveien 28.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Saker fra Valgkomiteen
9. Utrede salg av vaktmesterleiligheten

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PROF DAHLST 31/33



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025 .pdf
- 2. 6034 Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie.pdf
- 3. 6034 Professor Dahls gt 31-33 Sameie årsregnskap 2024.pdf
- 4. 6034 annen informasjon og oversikt vedlikehold.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende styrehonorar er på kr.99.500,- pr år. Det er styret som bestemmer den interne fordelingen av honoraret. Fra april 2024 til april 2025 har KPI økt med 2,5 %. På denne bakgrunn foreslås at honoraret økes til kr.102.000,- for perioden 2025 til 2026

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 102.000,- kr for perioden 2025-2026



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Nordli

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anya Krest
- Peter Ihlefeldt
- Una Mørch-Thoresen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gaute Nistov

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Blomhoff
- Frithjof Samuelson
- Harald Thomassen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet 12. juni 2025.pdf



Sak 8

Saker fra Valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene for sameiet har ikke bestemmelse om at det skal velges nestleder til styret. I vedtektenes § 12 om styremøtet heter det bla at: " Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder"

Hittil har det tidvis vært praktisert at det er et styremedlem som uformelt har hatt funksjonen som styreleders stedfortreder under styremøtet og i styrets praktiske daglige gjøremål.

Det foreslås derfor at en bestemmelse om nestleder innføres i de paragrafer i vedtektene hvor dette er aktuelt:

Det foreslås følgende endringer som er markert med fet skrift:

§ 10 Styret

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder og to andre medlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 1 år. Tjenestetiden varer til neste ordinære årsmøte. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer"

§ 12 tredje avsnitt om styremøtet og innkalling:

"Styremøtene ledes av styrelederen. I styreleders fravær er nestleder møteleder"

Styrets innstilling

Forslag til endringer av vedtektene godkjennes.

Forslag til vedtak

Det foreslås endringer i § 10 og § 12 i sameiets vedtekter, der ny ordlyd blir som følger: § 10 Styret "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder og to andre medlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 1 år. Tjenestetiden varer til neste ordinære årsmøte. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer" § 12 tredje avsnitt om styremøtet og innkalling: "Styremøtene ledes av styrelederen. I styreleders fravær er nestleder møteleder"

Vedlegg

6. Saker fra Valgkomiteen.pdf



Sak 9

Utrede salg av vaktmesterleiligheten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak til årsmøtet: Utrede salg av vaktmesterleiligheten

Bakgrunn for fremmet forslag

Vedlikeholdskostnadene i sameiet har vært holdt lave over tid. Slik situasjonen er nå har mange vedlikeholdsoppgaver blitt utsatt i lengste laget, og vi har et vedlikeholdsetterslep.

Styret ser derfor at det er behov for:

- 1) økt jevnlig vedlikehold, der blant annet vinduer skiftes ut løpende, fasade, hage og uteareal vedlikeholdes og eventuelle skader håndteres når de oppstår
- 2) å gjennomføre større vedlikeholdstiltak som fasadeoppgradering, rørfornyelse mm.

For å ivareta dette på en hensiktsmessig og forsvarlig måte trenger Sameiet kapital. Styret ønsker derfor å fremme forslag om å selge vaktmesterleiligheten som gjør Styret i økonomisk stand til å ivareta Sameiets bygninger og eiendommen på en best mulig måte fremover. Etter styrets vurdering er dette salget en bedre løsning enn å foreta store låneopptak, samt at dette vil redusere behov for ekstra kapitalinnhentinger.

Ved salg av vaktmesterleiligheten vil Styret forvalte midlene på en hensiktsmessig måte før disse brukes, samt vurdere og prioritere ulike vedlikeholdsoppgaver.

Selve salget vil gjennomføres ved å engasjere en megler, samt bistand fra OBOS.

Styret antar å kunne selge leiligheten for rundt 4-5 MNOK, basert på markedspris for leiligheter av tilsvarende størrelse og lokasjon.

Ved salg av vaktmesterleiligheten må den enkelte sameier innrapportere sin andel av salget til Skatteetaten som en del av selvangivelsen for det året salget gjennomføres. Størrelsen på beskatning av salget tilhørende den enkelte sameier vil avhenge av sameiers brøk og hvor mange den enkelte sameier har eid leilighet og bodd i sameiet.

Fordeler

- Økt kapital til gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver
- Økte felleskostnader ved innføring av ny seksjon
- En ny sameier
- Redusere behov for låneopptak og kapitalinnhenting

Ulemper

- Tap av leieinntekter over tid
- Skatt av gevinst som den enkelte sameier må rapportere inn

Gjennomføring av utredning av salg av vaktmesterleiligheten:

Styret vil gjennomføre en utredning av konsekvenser og nødvendige tiltak ved salg av vaktmesterleiligheten, inkludert å få en verdvurdering av leiligheten, en plan for seksjonering av sameiet, en oversikt skattemessige



konsekvenser ved salg for sameiere, mm. For seksjonering, er det tenkt å innlemme en ny sameier i sameiet, der felleskost legges til for den nye seksjonen, tilsvarende brøken som fastsettes ved seksjonering (dvs. felleskostnader for eksisterende sameiere nedjusteres ikke som følge av salget). Styret skal utrede hvordan dette enklest kan gjøres.

Styret vil etter utredning utforme en sak om salg av vaktmesterleiligheten til behandling i et ekstraordinært Sameiermøte, eller ved neste årsmøte. Styrets ønske er da at vaktmesterleiligheten som sameiet eier legges ut for salg.

Styrets innstilling

Styrets gis mandat til å utrede salg av vaktmesterleiligheten, og utforme en sak vedrørende salg av vaktmesterleiligheten til behandling i Sameiet ved neste årsmøte eller ved å kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak

Styrets gis mandat til å utrede salg av vaktmesterleiligheten, og å utforme sak om salg av vaktmesterleiligheten til behandling på et kommende sameiermøte.



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024-2025

Styret har i perioden fra forrige sameiermøte frem til dags dato behandlet 59 saker (per 22. mai), og det er avholdt 10 styremøter. I tillegg er ulike enkeltsaker fulgt opp parallelt mellom styremøtene.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet for 2024 er gjort opp med et negativt resultat, hovedsakelig grunnet høye fjernvarmekostnader og kostnader knyttet til mye vedlikeholdsarbeid som er gjennomført i styreperioden. Sameiet har tilfredsstillende likviditet, og det vises ellers til årsregnskapet. Det er tatt opp to mindre lån – ett for finansiering av vindusoppgradering og ett for oppussing av utvendige trapper i 31, samt reparasjon av enkelte utvendige trapper i 33. Låneopptakene er gjort for å kunne dekke kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold. Det er i styreperioden gjennomført en ekstraordinær kapitalinnhenting for å dekke deler av kommende vedlikeholdsoppgaver som skal utføres neste styreperiode, hvorav vedlikeholdsarbeider av varmeanlegget i 31's fyrrom er bestilt.

Vedlikeholdsarbeider: Det har blitt utført en del vedlikeholdsarbeider siste år, hvor det vesentligste har vært oppgradering av trappeoppganger i 31, installasjon av pipehefter på begge blokker, utskifting av vinduer i dårlig stand i enkelte seksjoner i begge blokker, felling av et tre som truet fasaden mm. Styret har også utarbeidet en forbedret oversikt over kommende vedlikeholdsarbeid, og gjennomført en risikovurdering av samtlige oppgaver i vedlikeholdslisten, for oppfølging, prioritering og dokumentasjon av kommende vedlikeholdsoppgaver på kort og lang sikt. Styret har bestilt nødvendig oppgradering av ventiler og utstyr i fyrrommet i 31, som vil gjennomføres i sommer, samt hatt befaringsfor sikring av sameiets avløpsrørledninger ved innføring av beskyttende strøpbe.

Langsiktige avtaler/kontrakter er generelt ikke inngått, men ulike firmaer og håndverkere er blitt engasjert fortløpende for definerte, kortsiktige oppdrag.

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 vært noen få vannskader i denne perioden. 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. Automatiske vannstopper er nå bekreftet installert på kjøkken i alle seksjoner. Vannskader som følge av f.eks. feil bruk av badrom, manglende vedlikehold av radiatorer, rørledninger, manglende membran på bad med mer dekkes ikke av forsikringen, ei heller av sameiet.

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. Det har i enkelte tilfeller i styreperioden forekommet henvendelser knyttet til vannlekkasje der sameier eller leietaker ikke har hatt kjennskap til hovedkranens lokasjon.

Fjernvarmeanlegget: Vi minner om at alle må lufte sine radiatorer gjennom oppvarmings sesongen 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. Ingen skader meldt inn. Det er meldt inn noe sjenerende støy fra beboere, som styret tar tak i løpende.

Brannsikkerheten i sameiet er et felles ansvar.



Styret har i styreperioden ikke gjennomført en inspeksjon da dette har blitt gjennomført to år på rad, men har sendt ut informasjonsskriv om brannvern for å sikre/minne om sameiernes ansvar knyttet til brannvern og prosedyre ved brann. Styret går jevnlig over slukningsutstyr i fellesarealer samt gjennomfører sjekk av røykvarslere.

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 røykvarslere 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 behov for at flere sameiere bidrar i fellesoppgaver, som snømåking/fresing, strøing og gressklipping, da dette i perioder er tidkrevende arbeid som faller på få i sameiet. Selv om styret holder i disse oppgavene på overordnet nivå, er særlig snømåking, strøing, gressklipping og vanning noe den enkelte sameier inviteres til å bidra med løpende. Styret setter ellers stor pris på de av dere i sameiet med «grønne fingere» planter løk, luker og vanner, slik at fellesarealene forblir flotte. Snakk med styret dersom du ønsker å bidra litt.

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 fortsatt utleid. Det er gjennomført en justering av leiekostnadene i styreperioden.

Husleie: Styret har øke husleien for de seksjonene som har trappevask, tilsvarende prisøkningen over tid for denne tjenesten i styreperioden.

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 (mobilnummer og e-mail). Dette for at styret kan komme raskt i kontakt med leietaker vedr. vannlekkasjer etc. Kontaktperson i styret har vært Elisabeth Nordli.

Det minnes videre om rutinene med å informere om husordensregler og skilting av postkasse, samt at sameiere viderefremidler rundskriv som sendes som er av relevans for leietakere. Vi oppfordrer sameiere som leier ut til å gjøre en god bakgrunnssjekk av kommende leietakere, da sameiet har hatt problemer med enkelte leietakere over tid, noe som påvirker trivsel i sameiet samt skaper en del merarbeid for styret.

Rundskriv omhandlende diverse aktuelle forhold og saker er blitt distribuert ved behov.

Nye sameiere: Vi fikk ingen nye sameiere styreperioden 2024/2025.

Dugnader: Oppmøtet til dugnadene har vært god. Styret oppfordrer likevel at flere sameiere møter opp på kommende dugnader, for å unngå at mye arbeid faller på de samme personene fra år til år.

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,- og har ikke vært justert siden.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøtehar sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Therese Vadholm 2024-2025

Styremedlem Elisabeth Nordli 2024-2025

Styremedlem Peter Ihlefeldt 2024-2025

Styremedlem Anya Krest 2024-2025

Varamedlem Una Mørch-Thoresen 2024-2025

Varamedlem Gaute Nistov 2024-2025

Valgkomiteen

Frithjof H R Samuelsen 2024-2025

Harald Thomassen 2024-2025

Anne Blomhoff 2024-2025



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Styret forventer økte vedlikeholdskostnader fremover, og vurderer løpende om det er behov for å dekke oppgraderinger gjennom låneopptak eller kapitalinnhenting.

Energikostnader

Energikostnadene har vært betydelige det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Vi antar likevel at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av reforhandling etter at alle sameiere fikk installert vannstoppere på kjøkken. Styret sikter mot å forhandle forsikringspremien ytterligere kommende styreperiode.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025, og inkluderer kapitalinnhenting som ble gjennomført våren 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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.

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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

Bente Hodne

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-02 20:59:28 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 29

6034 Prof. Danilsgate 31 og 33 Sameie.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 6KFYO-5CUZG-EIEPI-W3QJA-0CV56-AP8Z1



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 013 832	1 915 277	1 927 000	2 074 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 013 832	1 915 277	1 927 000	2 074 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 736	-1 433	-14 200	-14 000
Styrehonorar	4	-96 000	-62 600	-96 000	-101 000
Avskrivninger	14	-3 500	-3 500	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 354	-9 860	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 767	-98 681	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-21 936	-2 168	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-958 804	-159 939	-219 000	-220 000
Forsikringer		-255 599	-256 386	-282 000	-338 000
Kommunale avgifter	8	-453 457	-392 310	-451 000	-507 000
Energi/fyring	9	-571 981	-625 822	-535 000	-535 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 635	-229 975	-245 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-114 869	-104 601	-119 500	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 842 637	-1 947 274	-2 081 700	-2 219 000
DRIFTSRESULTAT		-828 806	-31 997	-154 700	-145 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 476	30 855	0	0
Finanskostnader	12	-17 065	0	0	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 411	30 855	0	-30 000
ÅRSRESULTAT		-812 395	-1 142	-154 700	-175 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-389 670	-1 142		
Udekket tap		-422 725	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	13 417	16 917
SUM ANLEGGSMIDLER		13 417	16 917
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 300	4 057
Forskuddsbetalte kostnader		62 007	60 409
Driftskonto OBOS-banken		73 174	373 283
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 189	2 189
Sparekonto OBOS-banken		102 551	98 974
SUM OMLØPSMIDLER		259 221	538 911
SUM EIENDELER		272 638	555 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	389 670
Udekket tap	14	-422 725	0
SUM EGENKAPITAL		-422 725	389 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	543 462	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		543 462	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 539	29 836
Leverandørgjeld		110 171	1 667
Påløpte renter		227	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 964	134 655
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 901	166 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 638	555 828
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2025

Styret i Sameiet Prof Dahlsgt 31/33

Therese Vadholm/s/

Anya Krest/s/

Peter Ilfeldt/s/

Elisabeth Nordli/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 450 175
TV/Bredbånd	199 308
Vaktmesterleilighet	145 815
Dugnad	84 000
Trappevask	70 538
Vedlikehold i trappeoppgangene.	54 096
Tilleggsareal	9 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 013 832

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 536
Diverse lønn ikke avgiftspliktig	-1 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 736

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 2023/2024, og er på kr 96 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 354.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 436
Opak AS	-16 500
SUM KONSULENTHONORAR	-21 936

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør, Oslo Murmesterbedrift AS	-376 875
Tilleggsarbeider	-65 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-442 500
Drift/vedlikehold bygninger	-253 988
Drift/vedlikehold VVS	-44 774
Drift/vedlikehold elektro	-57 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 686
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-70 644
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 535
Kostnader dugnader	-56 342
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-958 804

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-257 072
Renovasjonsavgift	-196 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 457

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 025
Fjernvarme	-559 956
SUM ENERGI / FYRING	-571 981

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 050
Container	-23 812
Renhold ved firmaer	-71 050
Snørydding	-4 273
Andre fremmede tjenester	-524
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-1 448
Porto	-300
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 335
Øreavrunding	51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 869

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 993
Renter bank	4 937
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	546
SUM FINANSINNTEKTER	33 476

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-17 065
SUM FINANSKOSTNADER	-17 065

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1	
Tilgang 2021	24 500
Avskrevet tidligere	-7 583
Avskrevet i år	-3 500
	13 417
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 417

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 500****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024

-167 113

Nedbetalt i år

16 382

-150 731

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2024

-400 000

Nedbetalt i år

7 269

-392 731

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-543 462

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ikke utbetalt styrehonorar 2023

-5 964

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-5 964



Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på professordahls31og33@styrerrommet.no.

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 Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

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

Sameiets bygninger er i en klasse for seg. Bygningene er registrert i DOCOMOMO, organisasjonen som registrerer verdifulle bygninger blant modernismens perler.

Foreningen er internasjonal og opprettet i Nederland i 1989.

Bygningene våre er i godt selskap med en rekke andre bygninger her i byen, slik som Rådhuset, Kunsternes hus og Villa Stenersen, Tuengen Allé 10. I henhold til professor Christian Nordberg Schultz er bygningene våre "harmonisk arkitektur og eksempel på klassisk modernisme med høy kvalitet".

Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983753671, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

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.Dahls gate 31 og 33 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om sameiet

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Felling av tre (stor busk) utenfor 31. Fare for skade av fasaden
2025	Utskiftning av enkelte vindusrekker i 2 trappeoppganger, begge bygg
2025	Utskiftning av enkeltvinduer i 31
2024	Installasjon av pipehefter, begge bygg
2024	Mindre justeringer, inkl. festing av løse heller på trappeinnganger i blokk 33
2024	Oppgradering av trappeinnganger inkl. rekkverk i 31, inkludert rekkverk.
2024	Oppgradering av støttemur ved 31. Sandblåsing av mur og restaurering og reparasjoner av avskallinger og synlig armeringsjern
2024	Utskifting av lysarmaturer - over innganger og i fellesarealer i begge bygg
2024	Utskifting av vinduer - enkelte vinduer i 31
2019	Skiftet sluk i begge fyrrom
2019	Noen få vinduer reparert/skiftet
2019	Reparasjon av avløpsledning fra P33
2018	Enkelte vinduer og balkongdør reparert
2017	Noen vinduer skiftet ut
2016	Vinduer i 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)
2019	Skiftet sluk i begge fyrrom
2019	Noen få vinduer reparert/skiftet
2019	Reparasjon av avløpsledning fra P33
2018	Enkelte vinduer og balkongdør reparert
2017	Noen vinduer skiftet ut
2016	Vinduer i 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	Utskifting av vinduer, Skiftet 7 vinduer, reparerte 4.
2015	Kjøkken i vaktmesterleiligheten er renover
2015	Vinduer utvendig malt (ikke 2. og 3. etasje mellom lamellene)
2014	Lagt inn innvendig strøp 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 reparert
2014	Utskifting av ringetablåer til 31F, G og H, og 33 D og E
2014	Ny pumpe til varmeanlegget i P31
2014	Maling av utvendige inngangspartier i P31
2013	Maling av utvendige inngangspartier i P33
2013	Reparasjon av gjerde mot nabo i P33
2013	Beskjæring v trær mot nabosameie i P35



2013	Takhatter og beslag kontrollert/repasert, montert beslag på gamle fyrpiper
2012	Felling av tre større almetrær
2011	Oppussing av trappeoppganger i 33D og E
2011	Etablert uteplasser mellom bygningene og foran P33 og installert sykkelstativer foran 33.
2010	Malt utvendige sokler på begge bygningene
2010	Reparert og fornyet trappeinngangene til P33 A, B og C
2010	varmeanlegget i fyrrom P 31
2010	Oppussing av trappeoppgangene i P 33 D og E
2009	Fjernvarmetilknytning med fjerning av fyrkjeler og oljetank, med tilhørende arbeider i begge fyrrom
2008	Forberede fjernvarmetilknytning med innlegging av fjernvarmerør i begge fyrrom
2006	Ny pumpe til fyr. Nytt reguleringsystem installert
2006	Ny pumpe til fyren i P 33 og nye reguleringsystemer installert
2005	Taktekking gjennomført på begge bygg
2005	Maling av vinduer mot Prof. Dahls gate
2004	Alle balkonger epoxy-behandlet
2004	Branntetting - Mellom kjellerganger, fyrrom og trappeoppganger.
2004	Oppussing balkonger 3. etg - Alle balkonger mot Fearnlyes gate
2004	Brannører i kjellergang skiftet ut
2003	Nytt røkgassuttak til fyren i P 31
2003	Nye sprosser sveiset/malt i rekkverk
2003	Gjennomført beskæring av trær
2003	Nye skilt bygningen pga. adresseendring
2002	Utskiftet 6 stk.ører rekkehus
2001	Utbedring beslagsarbeide begge tak
2001	Rep. 5 stk. inngangsdører trapperom
2000	Oppgradert kabelnett fra UPC/Get
2000	Reparert utvendige trappeinnganger
2000	Skiftet 2 stk. vindusfelt
2000	Støydempet oljekjel i P 31
1999	Skiftet oljebrenner
1999	Skiftet 6 stk. verandadører rekkehus
1998	Rehabilitering. Fasader, vinduer, balkonger, grunnmur, rekkverk og støttemur.
1996	Beskåret trær
1996	Trapper vedlikeholdt/pusset opp
1995	Satt ned kantstein, preparering, såing
1995	Skiftet styringsenhet sentralfyr P 31
1994	Ny oljetank i glassfiber m/ledninger
1993	Reparert kjellergulv vaskekjeller P 31
1993	Skiftet defekte stålbrannører kjeller
1991	Vannrør; hovedrør skiftet begge bygniner
1991	Gangveier til begge bygninger stenlagt
1991	Nytt ekspansjonskar til P 33
1990	Låser; nytt hovedsystem installert
1990	Nytt antenneanlegg for radio og TV



1989	Elektroanlegg; nytt fellesanlegg
1987	Nye pumper i oljefyr
1987	Ytterdører malt
1986	Fasader oppusset og malt
1986	Dørtelefon. Nyinstallasjon
1984	Tak nytekket
1980	Vinduer utskiftet
1972	Tak tilleggsisolert



**ALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 12. JUNI 2025
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" Den årlige regulering av honoraret har, etter beslutning på årsmøtet i 2002, fulgt den prosentuelle økningen i konsumprisindeksen (KPI) På årsmøtet i 2023 ble det foretatt en ekstraordinær økning av styrehonoraret før KPI økningen.

Det er styret som overfor årsmøtet foreslår kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen, som ble valgt på forrige årsmøte, har bestått av Frithjof Samuelsen, Harald Thomassen og Anne Blomhoff.

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.

Til årsmøtet vil styret foreslå at det i vedtektene innføres en bestemmelse om at det skal velges en nestleder til styret. Valgkomiteens innstilling om valg av nestleder er betinget av at en slik bestemmelse blir vedtatt.

Siden forrige årsmøte har styret bestått av:

Therese Vadholm, valgt inn i styret i 2023
Peter Ihlefeldt, valgt inn i styret i 1997
Anya Krest valgt inn i styret i 2018
Elisabeth Nordli valgt inn i styret i 2024
Gaute Nistov valgt som vararepresentant i 2023
Una Mørch – Thoresen valgt som vararepresentant i 2023

Vadholm tar ikke gjenvalg. De øvrige har sagt ja til gjenvalg

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av styremedlemmene Ihlefeldt, Nordli og Krest,

Videre foreslås at Mørch – Thoresen velges som styremedlem

Videre foreslås det gjenvalg av varamedlem Gaute Nistov.



Dersom valgkomiteens innstilling blir fulgt vil styret frem til årsmøtet i 2026 bestå av følgende:

Styremedlemmer:

Peter Ihlefeldt
Anya Krest
Elisabeth Nordli
Una Mørch-Thoresen

Varamedlem

Gaute Nistov

3. Styrets leder og nestleder

I henhold til vedtektenes § 10 skal styrets leder velges særskilt. Det er også fremmet forslag om også nestleder skal velges særskilt

Valgkomiteen foreslår at Elisabeth Nordli velges som styrets leder.

Videre foreslår valgkomiteen at Una Mørch – Thoresen velges som nestleder

4. Styrets honorar.

Gjeldende styrehonorar er på kr.99.500,- pr år. Det er styret som bestemmer den interne fordelingen av honoraret.

Fra april 2024 til april 2025 har KPI økt med 2,5 %

På denne bakgrunn foreslås at honoraret økes til kr.102.000,- for perioden 2025 til 2026

Oslo, 9.mai 2025

Anne Blomhoff
Sign.

Harald Thomassen
Sign.

Frithjof Samuelsen
Sign



Saker fra Valgkomiteen

Krav til flertall:

2/3 (67%)

Vedtektene for sameiet har ikke bestemmelse om at det skal velges nestleder til styret. I vedtektenes § 12 om styremøtet heter det bla at: " Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder"

Hittil har det tidvis vært praktisert at det er et styremedlem som uformelt har hatt funksjonen som styreleders stedfortreder under styremøtet og i styrets praktiske daglige gjøremål.

Styret mener det er behov for å formalisere at det er en valgt nestleder i styret som ivaretar funksjonen som styreleders stedfortreder. Nestleder vil også kunne være en rekrutteringsstilling til vervet som styreleder når det er aktuelt å velge ny styreleder.

Det foreslås derfor at en bestemmelse om nestleder innføres i de paragrafer i vedtektene hvor dette er aktuelt:

Det forslås følgende endringer som er markert med fet skrift:

§ 10 Styret

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, **en nestleder** og **to** andre medlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 1 år. Tjenestetiden varer til neste ordinære årsmøte. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer"

§ 12 tredje avsnitt om styremøtet og innkalling:

"Styremøtene ledes av styrelederen. **I styreleders fravær er nestleder møteleder**"

Styrets innstilling:

"Forslag til endringer av vedtektene godkjennes"



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.06.25

Selskapsnummer: 6034 Selskapsnavn: SAMEIET PROF DAHLST 31/33

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
E-post: oef@obos.no

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