



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 21.05.2025

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989784722

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		1 478 017	1 143 919
Sum inntekter		1 478 017	1 143 919
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 325 736	1 258 734
Sum kostnader		1 371 376	1 304 374
Driftsresultat		106 641	-160 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 417	2 181
Sum finansinntekter		2 417	2 181
Annen finanskostnad		102	
Sum finanskostnader		102	0
Netto finans		2 315	2 181
Resultat før skattekostnad		108 956	-158 274
Årsresultat		108 956	-158 274
Totalresultat		108 956	-158 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 956	-158 274
Sum overføringer og disponeringer		108 956	-158 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-24 789
Andre fordringer		53 665	173 641
Sum fordringer		53 665	148 852
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		434 601	148 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		434 601	148 046
Sum omløpsmidler		488 265	296 899
SUM EIENDELER		488 265	296 899

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		176 242	67 286
Sum opptjent egenkapital		176 242	67 286
Sum egenkapital		176 242	67 286
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		111 046	90 436
Annen kortsiktig gjeld		200 978	139 176
Sum kortsiktig gjeld		312 024	229 612
Sum gjeld		312 024	229 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		488 265	296 899



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470922

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 21.05.2025

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, 18.06.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 017	1 143 919
Sum inntekter		1 478 017	1 143 919
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 325 736	1 258 734
Sum kostnader		1 371 376	1 304 374
Driftsresultat		106 641	-160 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 417	2 181
Sum finansinntekter		2 417	2 181
Annen finanskostnad		102	
Sum finanskostnader		102	0
Netto finans		2 315	2 181
Resultat før skattekostnad		108 956	-158 274
Årsresultat		108 956	-158 274
Totalresultat		108 956	-158 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 956	-158 274
Sum overføringer og disponeringer		108 956	-158 274



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

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			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-24 789
Andre fordringer		53 665	173 641
Sum fordringer		53 665	148 852
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		434 601	148 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		434 601	148 046
Sum omløpsmidler		488 265	296 899
SUM EIENDELER		488 265	296 899
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		176 242	67 286



Sum opptjent egenkapital	176 242	67 286
Sum egenkapital	176 242	67 286
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	111 046	90 436
Annen kortsiktig gjeld	200 978	139 176
Sum kortsiktig gjeld	312 024	229 612
Sum gjeld	312 024	229 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	488 265	296 899



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2687

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53



Velkommen til årsmøte i SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Uranienborg menighetshus (lille salen), Daas gate 19.

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. Parkeringssak
8. Valg av tillitsvalgte
9. Orienteringssak - Oppfølging av sak fra Årsmøtet 2024 «Enøk».

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollvitne og protokollfører velges på årsmøte.



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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2687 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Vedlegg

2. 2687 Årsregnskap 2024.pdf



Sak 7

Parkeringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken er en gjenganger på årsmøtene. Følgende har blitt vedtatt på de ordinære årsmøtene fra 2009 – 2024 og er gjeldene for 2025: Det ble fattet vedtak om en prøveordning på 1 år hvoretter det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter fikk styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år og har tatt utgangspunkt i forårets pris justert for omtrentlig prisstigning. For 2025 er prisen 1445,- kr pr mnd.

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Alle seksjonseiere er velkomne til å stille til valg

Roller og kandidater

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

- Thomas Aakerøy

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

- Ingeborg Norshus
- Jarran Dolve



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksandr Andric

Sak 9

Orienteringssak - Oppfølging av sak fra Årsmøtet 2024 «Enøk».

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved årsmøtet avholdt i mai 2024 ble følgende vedtak fattet:

Styret bes om å se på mulige energieffektiviseringstiltak sameiet kan iverksette samt hvilke eventuelle støtteordninger som finnes. Det settes av en kostnadsramme på inntil 50 000,- kroner for dette arbeidet.

På tidspunktet for fastsettelse av vedtaket dekket Enova 50 % av kostnaden til energikartlegging for sameier (begrenset oppad til ca. 100 000,-) og Oslo kommune de resterende 50 %. Styret søkte Enova om støtte og fikk godkjent støtte til energikartlegging. Støtten vil utbetales etterskuddsvis. Kort tid etter årsmøtet avvirket kommunen sin støtteordning så sameiet ville måtte dekke den delen selv. Styret har vært i dialog med Obos-prosjekt om hva en slik energikartlegging består av, hva det koster og hvordan den utformes. Prisen på en slik kartlegging lå på ca 100 000,- Styret fikk oversendt innholdsfortegnelse på en typisk energikartlegging og på bakgrunn av det bestemte styret seg for ikke å gå videre med energikartleggingen.

Styret vil her redegjøre for hvorfor det ble vurdert som lite hensiktsmessig å gå videre med kartleggingen. Første del av energikartleggingen består i en beskrivelse av bygningen med forslag til enkle tiltak som vil kunne forbedre bygningens energieffektivitet.

Sameiets bygningsmasse består av to punkthus fra 1930 tallet med yttervegger i synlig tegl og valmet tak med kalde loft. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i fasadene. De fleste av sameiets vinduer er av relativ ny dato og består av 2-lags glass. Sameiet er koblet til byens fjernvarmenett. Bygningene er på Byantikvarens gule liste.

Summen av disse punktene gjør at det er antatt lite å hente på å forsøke å høste lavt hengende frukter mtp etterisolering av bygningskroppene.

- Utvendig etterisolering av synlige teglvegger er ikke et godt eller realistisk alternativ.
- Innvendig etterisolering er et stort inngrep som medfører betydelig arbeid og arealtap i hver leilighet.
- Etterisolering av loftene er mulig, men det er en ganske stor jobb som vil redusere brukbarheten av loftene. Videre estimerer Obos-prosjekt at effekten på sameiets energiforbruk vil være nokså lav.
- Etterisolering av kjellervegger er anbefalt, og det er allerede tenkt utført i forbindelse med fremtidig dreneringsprosjekt.
- Naturlig ventilasjon innebærer at det ikke er mulig å montere varmegjenvinning på en enkel måte.
- Et av Enovas mandat er å jobbe for økt tilknytning til fjernvarmenettet. Vi er allerede koblet til. Tilskuddsordningene fra Enova har så langt prioritert sameier der primærenergikilden er elektrisk for slik å frigjøre elektrisk kraft.



Neste avsnitt i Energikartleggingen tar for seg etablering av alternative energikilder, herunder solceller på tak og bergvarmepumper. Til felles for disse tiltakene er at det er snakk om store investeringskostnader. Prisen på energi er i disse dager preget av store svingninger. Regjeringen har nylig lansert ideen om fastpris på strøm. Det er nærliggende å tro at en fastpris på 40 øre pr kW/h eks mva også vil gjelde fjernvarme. I lys av dette er det vanskelig å kunne evaluere lønnsomheten i en investering i millionklassen som bergvarmepumpe eller solceller utgjør. Styret vil derfor anbefale at sameiet, gitt at vi får muligheten, inngår en fastpris på fjernvarme tilsvarende «Norgespris» konseptet til regjeringen.

Avslutningsvis nevner Energikartleggingen til Obos-prosjekt EUs Bygningsenergidirektiv og krav til energimerking. Bygningsenergidirektivet er p.t. ikke innarbeidet i norske forskrifter. Det er derfor mye usikkerhet rundt dette.

Styret vurderte at den antatte nytteverdien av en slik Energikartlegging ville være lav for sameiet, og de 50 000,- sameiet ville måtte betale for den kunne komme til bedre bruk på andre områder.

Styret tok allikevel vedtakets intensjon om å se på områder for energieffektiviseringstiltak på alvor og har utredet følgende:

1 – Montering av vannmålere på sameiets hoved inntaksledninger.

Selv om ikke dette berører energibruk direkte ligger det muligens et potensiale for besparelse her. Dette pga kommunens beregning av vannforbruk som følger m² BRA. Som en følge av dette betaler vi et vann- og avløpsgebyr basert på et estimert forbruk av vann på ca. 4,3 millioner liter vann i året. For 2025 skal sameiet betale ca. 310 000,- i vann og avløpsgebyr. Styret har tatt kontakt med sameier i nabolaget som har montert vannmåler på hoved inntak og flere forteller at de har fått redusert kostnadene sine med opptil 30% ved å gå fra betaling etter stipulert forbruk basert på areal til å betale for faktisk, målt forbruk. Styret har innhentet pris fra rørlegger som indikerer en kostnad på omtrent 100 000,- (høsten 2024). Det er en vesentlig usikkerhet her. Skulle vannmåleren vise at man har et høyere forbruk enn det stipulerte er det ingen vei tilbake. Da har man i realiteten betalt 100 000,- for å få økt de kommunale avgiftene. Dette er lite ønskelig. Pt har ikke styret konkludert i denne saken.

2- Montering av individuelle målere for varmtvannsforbruk.

Styret har vurdert hvorvidt det vil kunne være hensiktsmessig å få montert individuelle målere på varmtvann etter modell for radiatormåling. Styret har fulgt med på sameiets energiforbruk i de periodene varmeanlegget har vært avslått for å danne seg et inntrykk av hvilke kostnader sameiet har for oppvarming av forbruksvann. I snitt bruker sameiet ca. 5000 kW/h varme i måneden når radiatorene ikke er i bruk. Dette er varmt forbruksvann til dusjing, vasking, oppvask, trappevask etc. Styret vurderer at forbruket av forbruksvann er konstant gjennom året og ikke endrer seg nevneverdig fra måned til måned. For 2024 var gjennomsnittsprisen i Oslo 60 øre pr kW/h (Historiske strømpriser - Gjennomsnitt strømpris | Fjordkraft) ink mva og nettleie. Dette betyr at sameiet hadde i 2024 en månedlig kostnad for varmt forbruksvann på kr 3000,-. Individuell måling av varmt forbruksvann medfører installasjon av måler på hvert vanninntak i hver leilighet, samt abonnement hos en tilbyder som leser av forbruket, lager regnskap og sender faktura, på samme måte som med radiatormålerne. Til sammenligning betaler sameiet årlig ca. 15 000,- til Ista for radiatorregnskap og i tillegg kommer installasjon/utskifting av målere til ca. 80 000,- hvert 8.-10.år. Totalt ca. 23 000,- i året alle kostnader inkludert. Trolig vil drift av varmtvannsmålere være noe rimeligere enn radiatormålere da det er snakk om færre målere, men installasjonskostnaden antas å være høyere, kfr. rapport nr 48/2019 NVE «Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling» av Marie Haugen. Det er etter styrets vurdering et betydelig misforhold mellom kostnaden ved målingen og den totalkostnaden som skal fordeles. Trolig ville noen sameiere kunne fått redusert kostnaden sin for varmtvann, men det er sannsynlig at kostnaden til Ista eller lignende for å fordele kostanden etter forbruk ville spist opp hele besparelsen. Styret vurderer det derfor ikke som hensiktsmessig å gå videre med dette tiltaket.



3 – Montering av sirkulasjonsledning for å minimere sløsing med vann i 53.

Det har vært et tilbakevendende tema at beboere i 53 kan om morgenen oppleve å måtte la vannet renne ganske lenge før varmt vann kommer frem til tappestedet. Dette skyldes avstand til varmesentral og at varmt vann blir stående stille i rør i kjelleren gjennom natten. Den som står opp først om morgenen må derfor la vannet renne en god stund før vannet blir varmt. Det har blitt estimert at vannet må renne ca. 10 minutter før varmt vann er på plass. Etablering av en sirkulasjonsledning som konstant sirkulerer varmtvann i rør i kjelleren vil kunne redusere tiden vannet må tappes før varmtvann er på plass. Styret har innhentet pris på etablering av en slik sirkulasjonsledning. Kostnaden er estimert av VVS gruppen til ca. 190 000,-. Til sammenligning anslår Enova at et sløsende dusjhode har en kapasitet på 16 liter i minuttet. 10 minutter daglig tapping medfører at 160 liter vann om dagen sløses, noe som utgjør 58 400 liter vann i året, eller 58,4 m³ med vann. Prisen for pr m³ med vann var høsten 2024 31,35 kroner. Vanntapet utgjør derfor en teoretisk kostand for sameiet på kr 1830 i året. Etter styrets vurdering virker det ikke fornuftig å bruke 190 000,- kroner på å spare inn 1830 kroner i året. Det vil ta, gitt at finansieringen er rentefri, over 100 år før «investeringen» er nedbetalt. Videre vil en sirkulasjonsledning øke varmetapet og sameiets energikostnader, da det varme vannet som sirkulerer konstant i kjelleren nattestid vil kjøles ned og derfor måtte trenge kontinuerlig oppvarming for at det skal ha en hensikt.

Styret har funnet frem til følgende anbefalinger til enklere tiltak for energieffektivisering av eldre bygg:

1. Montere nye tettelisten rundt vinduer:

Montere tettelisten | Energiltak | Enova

Dette er et enkelt tiltak alle kan gjøre selv på sine egne vinduer. Vil kunne redusere trekk og varmetap i alle leiligheter. Riksantikvarens anbefalinger for energiltak i eldre hus har også tetting av vinduer som en av de første tiltakene man bør gjennomføre

Råd om energisparing i gamle hus - Riksantikvaren

2. Temperaturstyring. Det kommer frem av Riksantikvarens anbefaling at «temperaturstyring» er det første man bør gjøre for å få kontroll på energibruken i eldre bygg. Styret har derfor identifisert radiatorer i fellesareal og senket temperaturen der noe gjennom vinteren. Det vurderes videre å få montert nye termostater på disse radiatorene for enda bedre temperautstyring. Styret har selvsagt også ved sine tilsynsrunder på høsten lukket vinduer i fellesareal.

3. Isolering av vannrør. Isoler vannrør, spar energi og få bedre komfort | Huseierne Arbeid med montering av isolasjon på vannrør i kjelleren ble igangsatt ved Høstdugnad 2024. Dette arbeidet kan med fordel videreføres ved dugnader fremover.

Forslag til vedtak

Skal ikke voteres over.



Styrets årsrapport

Sameiets styre har siden forrige årsmøte bestått av faste styremedlemmer Anders Tvedt, Moritz Kerschbaum, Jarran Dolve og Thomas Aakerøy.

I tillegg har Ingeborg Nordhus og Alexander Andric vært varamedlemmer.

Styret har avholdt en rekke styremøter og samtlige styremedlemmer, faste som varamedlemmer, har vært invitert til å delta.

Foruten styremøtene har styret også gått flere «tilstandsrunder» for å følge opp bygningsmassen, da i perioder etter mye nedbør /snøfall.

Styret har primært jobbet med følgende saker:

1-Vedlikehold av eiendommen.

Blant annet

· Utbedring av murpuss ved innganger:

Det er i løpet av det siste året utført utbedring og maling av murpuss ved sameiets 4 innganger. Flere steder var murpussen i dårlig forfatning og preget av bom og lite hold til underlaget. Enkelte steder var pussen i sin helhet borte som resulterte i ingen overdekning av armeringsjern. I de tilfellene ble rust skrapet vekk fra armeringsjernet før ny puss ble påført. Total kostnad for dette var ca 150 000,-

· Utbedring av lekkasjer fra overlys i oppganger:

Det har tidligere vært vanninntregning fra vinduer i forbindelse med glasstak i to av sameiets oppganger. Det er utført vedlikehold av disse vinduene med rensing og skifte av pakninger. Det har ikke vært meldt om vanninntregning etter dette. Kostnad ca 25 000,-

· Utskifting og utbedring av deler i varmesentral for å redusere støy fra anlegget.

I tråd med vedtak på årsmøtet 2023 er det blitt utført arbeid for å redusere støy fra varmeanlegget i varmesentralen. Nedhengte stag for rørbæring er stedvis erstatet med gulvmonterte braketter. Vibrasjonsdemping er også påført stedvis. Kostnad ca 27 000,-

· Nye astrour er montert for utvendig belysning. De gamle fotocelleregulatorene var modne for utskifting. Samtlige utvendige lys er nå koblet til nye astrour. Kostnad ca 8000,-

· Rengjøring av takrenner. Kostnad ca 18 000,-

· Utbedring av ødelagte låskasser etter innbrudssforsøk i 53 A. Kostnad ca 10 000,-

· Beskjæring av trær langs Kirkeveien. Kostnad ca 16 000,-

Foruten overnevnte saker har styret også i varierende grad fulgt opp skader innmeldt til forsikringsselskap.

Siden forrige årsmøte har 3 saker blitt innmeldt forsikringen. Det dreier seg om en vannlekkasje i 53A, en skade på et bad i 53B og skade på sameiets avfallsskur. Saken om avfallsskuret er i skrivende stund ikke avsluttet.

2-Reforhandle avtaler.

Forsikringsselskap er byttet fra IF til Gjensidige.

Avtale med Telia for TV og Internet er reforhandlet.

Samlet besparelse for sameiet etter reforhandling/bytte utgjør ca 55 000,- kroner i året.



3- Dugnader.

Styret har siden forrige årsmøte inviterte til både vår- og høstdugnad. Eiendommen vår er ganske stor og innholdsrik, med alt fra frukttrær og utemøbler til vinduer i fellesareal, feieluker og taknedløp. Alt trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold, og om man ønsker å holde fellesutgiftene nede er dugnad en opplagt aktivitet, foruten å være en god anledning til å treffe og bli bedre kjent med naboene sine.

I løpet av 2024 er blant annet følgende aktiviteter utført på dugnad:

- Utvendig skraping og maling av kjellervinduer i 51
- Beskjæring av kirsebærtre mot Jacob Aalls gate 2
- Beskjæring av øvrige frukttrær.
- Fuging av sprekk i kjellervegg som tidligere har resultert i vanninntregning og innmeldt forsikringssak.
- Luking/stell hage inkludert gjødsling og søppelrydding
- Påbegynt kondensisolering av rør i kjeller i 51.
- Smurt hengsler dører fellesareal

4- Hagegruppe.

Hagegruppen v Ingeborg har videreført ansvaret for å ordne beplanting i blomsterpotter foran hver oppgangsdør. Alle har glede av de plantene og da virker det bare rett og rimelig at de bekostes av fellesskapet og ikke som tidligere, av enkelte seksjonseiere. Hagegruppen er for øvrig åpen for alle så om du ønsker å bidra er det bare å ta kontakt med styret.

5 – Julegrantenning.

Styret inviterte til tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.

Orientering om status «Drenering».

Som de fleste er kjent med har sameiet de siste 10 årene fått skriftlige anbefalinger fra flere fagpersoner som alle anbefaler at dreneringen utbedres:

- Tilstandsrapport utført av Aase i 2015
- Rapport fra Opak i 2018
- Befaringsrapport fra Obos Prosjekt i 2020
- Skaderapport fra Rambøll i 2022 etter fuktinntregning

Frem mot sommeren 2020 arbeidet daværende styre med utarbeidelse av anbudsgrunnlag for dreneringsprosjektet. Arbeidet ble lagt i skuffen sommeren 2020 da nytt styre ble valgt etter benkeforslag ved årsmøtet. Det er derfor fremdeles knyttet usikkerhet til prosjektet, både mtp. realistisk forventet total kostnad og tidsbruk. Dreneringsspørsmålet har tidligere bidratt til en anspent stemning i sameiet.

Å gjennomføre et prosjekt av denne størrelsen vil medføre en ikke ubetydelig jobb for sameiets styre over en lengre tidsperiode og består blant annet i-

- Beskrivelse av arbeidet som underlag for prising
- Innhenting og sammenligning av priser
- Forhandling med tilbydere



- Planlegging av prosjektets praktiske gjennomføring med valgt leverandør
- Informasjon til beboere
- Oppfølging underveis i prosjektet
- Håndtering av uforutsette hendelser underveis

Styret har full forståelse for at sameierne har ulik økonomi, og at for enkelte sameiere kan større vedlikeholdskostnader være vanskelig.

Sameiet har imidlertid vedlikeholdsplikt for sin eiendom og bygningsmasse etter *Lov om Eierseksjoner*, og dette ansvaret er gitt til styret å forvalte på vegne av sameiet.

Styret har diskutert spørsmål om vedlikehold generelt og er enige i noen prinsipielle føringer for utøvelse av styrearbeidet. Styret skal lytte til eksterne fagfolk, styret skal støtte seg på arbeid tidligere styrer har gjort og sittende styre skal også bidra med arbeid som fremtidige styrer vil ha nytte av. Dette for å bidra til kontinuitet i vedlikehold og drift av sameiet, og for å lette arbeidsbøren for fremtidige styrer.

Sittende styre har de to siste årene fulgt fuktsituasjonen i kjelleren tett. Status på kjellersituasjonen nå er at selv om deler av kjelleren fremstår som tørr, har andre tegn på fukt. I bodarealer under 51 er det muggdannelser på oppbevarte gjenstander. Muggdannelser har tidligere oppstått i kjelleren i 53 også. Det har i løpet av vinteren vært lukt som tyder på fukt og mugg i begge kjellere. Vanninntrenging i kjeller ved fyrrom og vaskerom i 51 forekommer relativt regelmessig. Vi vet også at det er en gjennomgående sprekk i kjellerveggen i 53 som ble innmeldt forsikringsselskap av tidligere styre. Denne sprekken er forsøkt provisorisk tettet fra innsiden. Veggens tilstand på utsiden kjenner vi ikke til. Asfalten foran inngangene er fremdeles preget av setninger og telehiv med oppsprekninger og sluk som ikke står på laveste punkt. Terrenget rundt sameiets bygninger faller mot bygningene og leder derfor vann til kjellerveggene våre. Styret har i realiteten to valg i denne saken:

A – forsiktig puste liv i prosjektet igjen og ta sikte på å legge frem et forslag til sameiet som innebærer oppstart / gjennomføring av prosjektet i løpet av de nærmeste 2-4 årene.

Eller

B – fortsette som tidligere, følge med på situasjonen og satse på at det går greit noen år til

Styret vurderer alternativ A som det mest ansvarlige på sameiets vegne. Siden vi nå tilkjennegir vår vurdering i saken og samtidig legger prosjektet litt frem i tid, håper styret at det vil gi alle i sameiet muligheten til allerede nå å kunne forberede seg på den kostnaden som vil komme.

Styret håper at de fleste sameierne ser det større bildet mtp ansvarlig vedlikehold av vår felles eiendom. Videre håper vi at de fleste også ser nytteverdien av at styrene arbeider langsiktig og med kontinuitet i møte med slike store prosjekter, for slik å bidra til å fordele belastningen ved prosjektet over flere styrer.

Dette til orientering.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 470 404	1 143 919	1 467 800	1 626 900
Andre inntekter	3	7 613	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 478 017	1 143 919	1 467 800	1 626 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 210	-7 013	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 000	-80 061	-92 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-78 080	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-268 530	-176 027	-150 000	-250 000
Forsikringer		-154 235	-161 622	-176 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-401 287	-342 898	-450 000	-469 000
Energi/fyring	10	-15 469	-14 416	-6 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 220	-194 504	-201 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-192 602	-204 114	-223 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 371 376	-1 304 374	-1 379 000	-1 530 000
DRIFTSRESULTAT		106 641	-160 455	88 800	96 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 417	2 181	0	0
Finanskostnader	13	-102	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 315	2 181	0	0
ÅRSRESULTAT		108 956	-158 274	88 800	96 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 956	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-158 274		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-24 789
Forskuddsbetalte kostnader		53 665	173 641
Driftskonto OBOS-banken		434 600	148 046
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		488 265	296 899
SUM EIENDELER		488 265	296 899
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		176 242	67 286
SUM EGENKAPITAL		176 242	67 286
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 814	51 033
Leverandørgjeld		111 046	90 436
Energiavregning	14	142 164	88 038
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		312 024	229 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		488 265	296 899
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Sameiet Professor Dahls Gate 51 Og 53

Thomas Michael Aakerøy

Moritz W. Farran Kerschbaum

Anders Tvedt

Jarran Mustaparta-Dolve

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 200 024
Tv/bredbånd	200 880
Parkering	65 300
Vaksemaskin i fellesvaskeri	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 470 404

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnadsbidrag	7 470
Opprydding kundereskontro	143
SUM ANDRE INNETEKTER	7 613

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket middag og gave for kr 1 827, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 210.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-2 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 085
Drift/vedlikehold VVS	-50 302
Drift/vedlikehold elektro	-17 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 951
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 797
Kostnader dugnader	-12 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-268 530

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 891
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-401 287

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 469
SUM ENERGI / FYRING	-15 469

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-9 617
Annen leiekostnad	-735
Annet driftsmateriale	-1 423
Vaktmestertjenester	-123 784
Renhold ved firmaer	-50 292
Andre fremmede tjenester	-467
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 827
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 356
Øreavrundning	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 602

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken	2 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINNTEKTER	2 417

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-102

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto juli-desember 2024)	-285 606
SUM INNETEKTER	-285 606

KOSTNADER

Fjernvarme (juli-desember 2024)	153 162
SUM KOSTNADER	153 162

Honorar OBOS (faktureres fra OBOS Eiendomsforvaltning til sameiet i 2025) -9 720

SUM ENERGIAVREGNING -142 164

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

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GVDU-LE84H-TGWKS-FB7E8-X4ISN-UOMBE



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-18 14:06:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G1VDU-LE84H-1 GWK5-FB7E8-X41SN-U0MBE

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 470 404	1 143 919	1 467 800	1 626 900
Andre inntekter	3	7 613	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 478 017	1 143 919	1 467 800	1 626 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 210	-7 013	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 000	-80 061	-92 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-78 080	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-268 530	-176 027	-150 000	-250 000
Forsikringer		-154 235	-161 622	-176 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-401 287	-342 898	-450 000	-469 000
Energi/fyring	10	-15 469	-14 416	-6 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 220	-194 504	-201 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-192 602	-204 114	-223 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 371 376	-1 304 374	-1 379 000	-1 530 000
DRIFTSRESULTAT		106 641	-160 455	88 800	96 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 417	2 181	0	0
Finanskostnader	13	-102	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 315	2 181	0	0
ÅRSRESULTAT		108 956	-158 274	88 800	96 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 956	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-158 274		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-24 789
Forskuddsbetalte kostnader		53 665	173 641
Driftskonto OBOS-banken		434 600	148 046
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		488 265	296 899
<hr/>			
SUM EIENDELER		488 265	296 899
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		176 242	67 286
SUM EGENKAPITAL		176 242	67 286
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 814	51 033
Leverandørgjeld		111 046	90 436
Energiavregning	14	142 164	88 038
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		312 024	229 612
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		488 265	296 899
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Sameiet Professor Dahls Gate 51 Og 53

Thomas Michael Aakerøy

Moritz W. Farran Kerschbaum

Anders Tvedt

Jarran Mustaparta-Dolve

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 200 024
Tv/bredbånd	200 880
Parkering	65 300
Vaksemaskin i fellesvaskeri	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 470 404

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnadsbidrag	7 470
Opprydding kundereskontro	143
SUM ANDRE INNETEKTER	7 613

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket middag og gave for kr 1 827, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 210.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-2 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 085
Drift/vedlikehold VVS	-50 302
Drift/vedlikehold elektro	-17 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 951
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 797
Kostnader dugnader	-12 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-268 530

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 891
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-401 287

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 469
SUM ENERGI / FYRING	-15 469

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-9 617
Annen leiekostnad	-735
Annet driftsmateriale	-1 423
Vaktmestertjenester	-123 784
Renhold ved firmaer	-50 292
Andre fremmede tjenester	-467
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 827
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 356
Øreavrundning	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 602

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken	2 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINNTEKTER	2 417

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-102

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto juli-desember 2024)	-285 606
SUM INNETEKTER	-285 606

KOSTNADER

Fjernvarme (juli-desember 2024)	153 162
SUM KOSTNADER	153 162

Honorar OBOS (faktureres fra OBOS Eiendomsforvaltning til sameiet i 2025) -9 720

SUM ENERGIAVREGNING -142 164

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

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



Resultatanalyse 2024 Sameiet Professor Dahls Gate 51 Og 53

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 470 404	1 467 800	-2 604	0 %
Andre inntekter	7 613	0	-7 613	100 %
Sum driftsinntekter	1 478 017	1 467 800	-10 217	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 640	-6 000	-360	6 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-12 210	-15 000	-2 790	19 %
Forretningsførerhonorar	-70 000	-92 000	-22 000	24 %
Konsulenthonorar	-2 183	-20 000	-17 817	89 %
Drift og vedlikehold	-268 530	-150 000	118 530	-79 %
Forsikringer	-154 235	-176 000	-21 765	12 %
Kommunale avgifter	-401 287	-450 000	-48 713	11 %
Energi/fyring	-15 469	-6 000	9 469	-158 %
TV-anlegg/bredbånd	-209 220	-201 000	8 220	-4 %
Andre driftskostnader	-192 602	-223 000	-30 398	14 %
Sum driftskostnader	-1 371 376	-1 379 000	-7 624	1 %
Driftsresultat	106 641	88 800	-17 841	-20 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 417	0	-2 417	100 %
Finanskostnader	-102	0	102	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	2 315	0	-2 315	100 %
Årsresultat	108 956	88 800	-20 156	-23 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 2687 Selskapsnavn: SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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