



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 326 680  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 963 166	2 164 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 963 166</b>	<b>2 164 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 538	122 116
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 688	5 688
Annen driftskostnad		2 444 322	1 992 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 580 548</b>	<b>2 120 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>382 619</b>	<b>44 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		967	1 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>967</b>	<b>1 370</b>
Annen finanskostnad		211 276	157 723
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 276</b>	<b>157 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-210 309</b>	<b>-156 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 310	-112 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 896	7 583
Sum varige driftsmidler		1 896	7 583
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 896	7 583
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 986	35 847
Andre fordringer		747	385
Sum fordringer		20 733	36 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 760	27 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 760	27 935
Sum omløpsmidler		41 493	64 167
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 388</b>	<b>71 750</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 779 018	4 951 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 779 018</b>	<b>-4 951 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 779 018</b>	<b>-4 951 328</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 543 206	4 669 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 543 206</b>	<b>4 669 950</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 543 206</b>	<b>4 669 950</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 036	883
Leverandørgjeld		12 282	213 261
Skyldige offentlige avgifter		29 211	10 975
Annen kortsiktig gjeld		125 671	128 008
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>279 200</b>	<b>353 128</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 822 406</b>	<b>5 023 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 388</b>	<b>71 750</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551093

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 977 326 680  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 977 326 680  
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 963 166	2 164 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 963 166</b>	<b>2 164 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 538	122 116
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 688	5 688
Annen driftskostnad		2 444 322	1 992 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 580 548</b>	<b>2 120 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>382 619</b>	<b>44 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		967	1 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>967</b>	<b>1 370</b>
Annen finanskostnad		211 276	157 723
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 276</b>	<b>157 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-210 309</b>	<b>-156 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 310	-112 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>



Organisasjonsnr: 977 326 680  
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 896	7 583
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 896	7 583
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 986	35 847
Andre fordringer		747	385
Sum fordringer		20 733	36 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 760	27 935
Sum omløpsmidler		41 493	64 167
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 388</b>	<b>71 750</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 779 018	4 951 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 779 018</b>	<b>-4 951 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 779 018</b>	<b>-4 951 328</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 543 206	4 669 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 543 206</b>	<b>4 669 950</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 543 206</b>	<b>4 669 950</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 036	883
Leverandørgjeld	12 282	213 261
Skyldige offentlige avgifter	29 211	10 975
Annen kortsiktig gjeld	125 671	128 008
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>279 200</b>	<b>353 128</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 822 406</b>	<b>5 023 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 388</b>	<b>71 750</b>



Organisasjonsnr: 977 326 680  
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2023

Dagaliveien 31 Sameie

21. mars 2023

Selskapsnummer: 5915





## Velkommen til årsmøte i Dagaliveien 31 Sameie

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. mars 2023 kl. 18:00, Bassengområdet.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Tilføyelse av avsnitt i vedtektene
5. Finansiering av nødvendig vedlikehold
6. Styret orienterer om fremtidig, nødvendig vedlikehold
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Dagaliveien 31 Sameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. NOK 172310 overføres til Egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 5915.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G



## Styrets innstilling

Økningen i honorarer skyldes usedvanlig stor arbeidsmengde i styret i en tid med store rehabiliterings prosjekt der planlegging, administrasjon og oppfølging av pågående vedlikeholdsprosjekter er nødvendig.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 1,5 G, tilsvarende NOK 167.216 for 2022.

Sak 4

## Tilføyelse av avsnitt i vedtektene

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### TILFØYELSE AV AVSNITT I VEDTEKTENE, § 11, NEDERST I NÅVÆRENDE LEDD "FELLESAREALET".

### Eksisterende tekst:

Fellesarealet

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Feil og mangler ved bygningens konstruksjon er sameiets ansvar.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Hvor slike pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidet utføres for vedkommendes regning.

### Forslag til tilføyelse:

"Styret har ansvaret for å lage, og løpende oppdatere, en vedlikeholdsplan for eiendommen med prioritering av de enkelte tiltak. Planen skal likeledes inneholde kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Vedlikeholdsplanen skal være en del av sameiets årsrapport.

Styret har ansvaret for at god dokumentasjon av alle gjennomførte vedlikeholdsarbeider arkiveres i en database som er lett tilgjengelige for nåværende og fremtidige styremedlemmer. Arkivet skal ligge på uavhengig plattform hos forretningsfører.



Arkivet skal bygges opp etter god arkivskikk, slik at dataene er lett søkbare og kan gi nødvendig teknisk og byggfaglig underlagsdokumentasjon for styret selv, og for utførende byggefirmaer i det løpende vedlikeholdsarbeidet.”

## Styrets innstilling

Styret bifaller forslaget

## Forslag til vedtak

Endre vedtekt tilsvarende som foreslått

Sak 5

## Finansiering av nødvendig vedlikehold

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vedtok på styremøte 02.mars at følgende nødvendig vedlikehold de kommende åren, hvor dette skal utføres i 2023:

- Vedlikehold av rekkverk på alla balkonger och felles takterrasser. Estimert kostnad: NOK 656.250.
- Vedlikehold oppvarming av velværerom: Estimert kostnad: NOK 843.750
- Kloakkledning: Estimert kostnad: NOK 625.000
- Asfaltering parkeringsplass fram och bakside: Estimert kostnad: NOK 437.500
- Vedlikehold av innvendig trapperom. Estimert kostnad: NOK 656.250
- Vedlikehold av 3 stk takterrasser. NOK 1.125.000

Totalt kapitalbehov i 2023 er NOK 4.343.750, og med en sikkerhetsmargin på 5% er kapitalbehovet NOK 4.560.000.

Disse tiltakene er nødvendig vedlikehold og innenfor styrets mandat. Styret ønsker å involvere årsmøtet i hvordan disse tiltakene skal finansieres. Hvor styret vurderer boligselskapets alternativer som:

- Opptak av lån
- Kapitallinnkalling
- En kombinasjon

Styret har fått tilbud om refinansiering av eksisterende lån og opplåning med ytterligere MNOK 2,80. Betingelser er per 03.03.23:

- 5,80%



- 30 års nedbetaling.

OBOS anbefaler styret øke felleskostnadene ved alternativ 1 med 7%.

OBOS anbefaler styret øke felleskostnadene ved alternativ 2 med 20%.

Se vedlagt budsjett for 2023.

### **Forslag til vedtak 1**

Kapitalinnkalling NOK 4 560 000

### **Forslag til vedtak 2**

Kapitalinnkalling 1 760 000 og opptak av lån NOK 2 800 000

### **Vedlegg**

2. kapitallinnkalling.png
3. Kapitalinnkalling og opptak av lån.png
4. Tilsagn om langsiktig nedbetalingslån (Boligsameiet Dagaliveien 31).pdf
5. Budsjett 2023.png

Sak 6

## **Styret orienterer om fremtidig, nødvendig vedlikehold**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret vedtok på styremøte 02.mars at følgende nødvendig vedlikehold som skal utføres fra 2024:

- Rehabilitering av terrasser 1 125 000
- Rehabilitering av inngangs dører til leilighetene 375.000
- Rehabilitering av tak 937 000
- Rehabilitering av Fasader 1 200 000
- Rehabilitering, muligens utskifting av 7 inngangs dører 252 000
- Rehabilitering calling anlegg og postkasser 81 000



- Rehabilitering av ute arealer 469 000
- Rehabilitering av søppel stasjon 119 000
- Rehabilitering av Gym, pool område og vaskerum 2 400 000

Kommende kapitalt behov, for å ta igjen ettersett rehabilitering/ vedlikehold, er 6.958.000. Med en sikkerhetsmargin på 5% er kapitalbehovet NOK 7.306.000.

Styret vil kalle in till nytt ekstraordinært årsmøte hvor vi ska stemme over finanseringen av dette.

### **Styrets innstilling**

Styret vil inkalle vil fremlegge ulike alternativ til finansiering innen utgangen av 2023

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag tas til etterretning

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eric Richard Öström

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kristin Vie
- Arnt Olav Rønning

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Nicolai Brun
- Inger Christin Borge



Sak 8

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Christina Møinichen
- Erik Mølmen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eric Richard Öström	Dagaliveien 31 F
Styremedlem	Arnt Rønning	Dagaliveien 31 F
Styremedlem	Anne Kristin Vie	Dagaliveien 31
Varamedlem	Inger Christin Borge	Dagaliveien 31
Varamedlem	Henrik Nicolai Brun	Darres Gate 10

### Valgkomiteen

Christina Møinichen	Dagaliveien 31
Erik Mølmen	Dagaliveien 31

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [dagaliveien31@styererommet.no](mailto:dagaliveien31@styererommet.no). Se Dagaliveien 31 Sameies hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Dagaliveien 31 Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Dagaliveien 31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977326680, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 1766

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

Dagaliveien 31 Sameie har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Under 2022 har styret haft totalt 10 styrelsemøten. Arbeidet har primært varit knutet till det ganska omfattande rehabiliteringsbehovet vi har i sameiet. Vi har under året också genomfört rehabilitering av tak på 31 F, genomgång och identifiering av terrasser som behöver ses över. Dessvärre blivit påmind om att vi måste byta ut avloppsroret. Vi har haft mötet med externa konsulenter som har kommit med inspel om både saker vi måste göra och i vilken ordning.

Under 2022 har vi också haft två fysiska sammankomster under den årliga dugnaden och årsmötet för 2021. Under årsmötet så beslutades det att Henrik Brun går in i styret som vara medlem och ersättare av Morten Hanson som flyttade under 2022.

Som kjent har dialogen med Obos under en tid varit väldigt ansträngd. Inför årsmötet 2022 fick vi dock glädjen av att få en ny kontaktperson i Eirik Skara som fungerer väldigt bra. Dock fortsätter styret dialogen med Obos för att få kompensasjon för manglende arbete och ibland på gränsen till förstörande arbete.

Styret vill också välkomna följande nya beboere som kjøpt/flyttet in 2022.

Marin Knive Lassen i sek. 26

Iben Aurora Dreyer Lerbak i sek. 32

Henrik Nicolai Brun och Marita Moe i sek. 13

Eiendom AS Klerck & Gjerstad i sek. 8

Dessvärre gick vår nabo Margit Sandaker Glomm bort den 3.e november 2022. Våra tankar går framför allt till Peter Jensen.

Fremtidige planer:

Som nämnt så står vi alla inför ett omfattande rehabiliterings arbete som på grund av storleken måste tas i etapper. Under de kommande åren så kommer vi behöva rehabilitera följande:

- Nytt rekkverk på alla balkonger och felles takterasser
- Bergvärme
- Kloakledning ink. Asfaltering
- Rehabilitering av invändiga trapprum
- Rehabilitering av entréer och ingångsdörrar.
- Rehabilitering av 3 stk terasser
- Rehabilitering av tak
- Rehabilitering av Fasader
- Calling anlegg / maling av postkasser
- Avfalls station
- Gym, pool område, ventilasjon og vaskerum



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak ekstraordinære kapitallinnkallinger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak kostnad til rehabilitering etter vannskade.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 237.707. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023.

Styret vil innen kort tid komme med et tiltak som vil styrke likviditeten.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Da budsjettet ble lagt høsten 2022 var det stor usikkerhet ved hvor mye vedlikehold som skulle utføres i 2023.

Styret vedtok på styremøte 02.mars hva som skal utføres i 2023 og styret har bedt rådgiver i OBOS komme med forslag til ulike scenarier til å belyse hvilke økonomiske implikasjoner stemmealternativene ved sak 5.

### Større vedlikehold

Da det i september 2022 ble planlagt et budsjett for 2023 heftet det stor usikkerhet med hvor omfattende vedlikehold ville bli og spesielt kostnadsrammen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 266.000 til større vedlikehold tilsvarende som 2022. Det var høsten 2022 usikkerhet knyttet til omfang, og kostnad på vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret har et bevisst fokus på å redusere energikostnader og har derfor fremmet forslag om bergvarme til oppvarming av bassenget. Hvis årsmøtet vedtar at det skal borres etter bergvarme er det ventet å redusere energikostnadene.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dagaliveien 31 Sameie.

Styret ønsker å få bistand fra OBOS Forsikring til å gå på anbud etter at det planlagte vedlikeholdsarbeidet er ferdigstilt.

### Lån

Dagaliveien 31 Sameie har lån i OBOS-Banken .

Budsjettet har hensyntatt en rente på 5,5%. Ved opptak av nytt lån til finansiering av vedlikehold er finansieringskostnad ventet øke mer enn det som er budsjettet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



## **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 2023.

Budsjettet er basert på tilsvarende nivå som felleskostnader (inkludert kapitalinnkalling) for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Akurkedamperen AS  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boltsameiet Dagaliveien 31

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boltsameiet Dagaliveien 31.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 utidsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utidsiktede feil, og å angi 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 utidsiktede 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

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31 ORG.NR. 977 326 680, KUNDENR. 5915

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 901 059	2 026 740	2 036 000	2 913 000
Innbetalinger		55 000	0	0	0
Andre inntekter	3	7 108	138 242	22 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 963 167</b>	<b>2 164 982</b>	<b>2 058 000</b>	<b>2 913 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-90 538	-82 116	-135 300	-145 300
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-5 688	-5 688	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 382	-8 123	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-89 403	-86 880	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-15 543	-49 888	-45 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 036 797	-639 759	-261 000	-261 000
Forsikringer		-191 170	-175 852	-185 000	-210 000
Festeavgift		-179 328	-179 328	-180 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-290 950	-276 524	-276 000	-317 000
Energi/fyring		-321 508	-318 517	-225 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 499	-112 056	-117 000	-117 000
Andre driftskostnader	10	-185 742	-146 047	-166 000	-191 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 580 548</b>	<b>-2 120 777</b>	<b>-1 728 300</b>	<b>-1 880 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>382 619</b>	<b>44 205</b>	<b>329 700</b>	<b>1 032 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	967	1 370	0	0
Finanskostnader	12	-211 276	-157 723	-165 500	-250 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-210 309</b>	<b>-156 353</b>	<b>-165 500</b>	<b>-250 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>172 310</b>	<b>-112 148</b>	<b>164 200</b>	<b>781 700</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-112 148		
Reduksjon udekket tap		172 310	0		



**BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31**  
**ORG.NR. 977 326 680, KUNDENR. 5915**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1 896	7 583
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 896</b>	<b>7 583</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		747	385
Kundefordringer		19 986	35 847
Driftskonto OBOS-banken		0	20 930
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 760	7 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>41 493</b>	<b>64 167</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 388</b>	<b>71 750</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 779 018	-4 951 328
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 779 018</b>	<b>-4 951 328</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 543 206	4 669 950
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 543 206</b>	<b>4 669 950</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 199	13 040
Leverandørgjeld		12 282	213 261
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		110 617	0
Skyldige offentlige avgifter	16	29 211	10 975
Påløpte renter		1 419	883
Annen kortsiktig gjeld	17	69 472	114 968
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>279 200</b>	<b>353 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 388</b>	<b>71 750</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2023

Styret i Boligsameiet Dagaliveien 31

Eric Richard Öström

Arnt Rønning

Anne Kristin Vie

## 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.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 417 159
Kapitalinnkalling	260 566
Garasje	190 436
Seksjonert lokale	23 644
Strøm elbil	17 000
Varmtvann	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 911 805</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-10 746
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 901 059</b>

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

Viderefakturert beboer	7 108
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 108</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-66 231
Påløpte feriepenger	-7 948
Arbeidsgiveravgift	-16 099
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-90 538</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 382.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 043
Østenfjeldske Merkantile Bureav AS	-12 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 543</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

A. Hansengruppen AS, omtekking tak	-709 402
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-709 402</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-177 377
Drift/vedlikehold VVS	-38 394
Drift/vedlikehold elektro	-12 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 809
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 025
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 288
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 344
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 036 797</b>

**NOTE: 9**



12

Dagaliveien 31 Sameie

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-227 968
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-56 570
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-290 950</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 805
Driftsmateriell	-6 408
Vaktmestertjenester	-88 648
Snørydding	-32 188
Andre fremmede tjenester	-6 140
Trykksaker	-684
Andre kontorkostnader	-11 252
Porto	-680
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-11 239
Konstaterte tap	-6 726
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-185 742</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	833
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>967</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-201 565
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-2 924
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 787
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-211 276</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	17 063
Avskrevet tidligere	-9 480
Avskrevet i år	-5 688
	1 896
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 896</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 688</b>
--------------------------------	---------------

**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 delvis finansiert med låneopptak og ubenyttet kassekreditt, samt at budsjettet for 2023 viser et årsresultat på nesten kr 800 000.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2016	-5 350 000
Nedbetalt tidligere	680 050
Nedbetalt i år	126 744
	-4 543 206
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 543 206</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -20 760

Skyldig arbeidsgiveravgift -8 451

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -29 211**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -7 948

Fakturagebyr -112

Påløpte kostnader -61 412

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -69 472**







## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565850. 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

2017	Balkongrehabilitering	
2016	Rehabilitering av terrasser	
2014	Vinduer/dører	Utskifting av alle vinduer og dører mot terrasser (prosjekt 2 av 2)
2014	Renovering av heis	
2013	Vindusutskifting (prosjekt 1 av 2)	





Vedlegg 2 til sak 5. Finansiering av nødvendig vedlikehold

Seksjon	Brøk	Beløp
1	44,1	201 096
2	7,25	33 060
3	20,2	92 112
4	20,41	93 070
5	50,36	229 642
6	45,13	205 793
7	21,03	95 897
8	57,28	261 197
9	44,68	203 741
10	7,25	33 060
11	20,2	92 112
12	20,41	93 070
13	50,36	229 642
14	40,99	186 914
15	17,54	79 982
16	46,42	211 675
17	52,67	240 175
18	7,25	33 060
19	20,2	92 112
20	20,41	93 070
21	50,36	229 642
22	49,33	224 945
23	17,94	81 806
24	44,68	203 741
25	7,25	33 060
26	20,2	92 112
27	20,41	93 070
28	50,36	229 642
29	58,61	267 262
30	26,1	119 016
31	26,1	119 016
32	14,53	66 257
	1000	4 560 000





Vedlegg 3 til sak 5. Finansiering av nødvendig vedlikehold

Seksjon	Brøk	Kapitalinnkalling	Økt fellesgjeld
1	44,1	77 616	123 480
2	7,25	12 760	20 300
3	20,2	35 552	56 560
4	20,41	35 922	57 148
5	50,36	88 634	141 008
6	45,13	79 429	126 364
7	21,03	37 013	58 884
8	57,28	100 813	160 384
9	44,68	78 637	125 104
10	7,25	12 760	20 300
11	20,2	35 552	56 560
12	20,41	35 922	57 148
13	50,36	88 634	141 008
14	40,99	72 142	114 772
15	17,54	30 870	49 112
16	46,42	81 699	129 976
17	52,67	92 699	147 476
18	7,25	12 760	20 300
19	20,2	35 552	56 560
20	20,41	35 922	57 148
21	50,36	88 634	141 008
22	49,33	86 821	138 124
23	17,94	31 574	50 232
24	44,68	78 637	125 104
25	7,25	12 760	20 300
26	20,2	35 552	56 560
27	20,41	35 922	57 148
28	50,36	88 634	141 008
29	58,61	103 154	164 108
30	26,1	45 936	73 080
31	26,1	45 936	73 080
32	14,53	25 573	40 684
	1000	1 760 000	2 800 000





OBOS-banken  
Hammersborg torg 1  
Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon 22 86 58 00

Boligsameiet Dagaliveien 31  
Hammersborg torg 1  
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
0179 Oslo

Oslo, 16.01.2023

### TILSAGN OM LANGSIKTIG NEDBETALINGSLÅN

Vi viser til deres søknad og har gleden av å tilby Dem lån under følgende forutsetninger og vilkår:

Kredittakere:	Boligsameiet Dagaliveien 31
Lånebeløp:	7.343.206,-
Lånetype:	Annuitetslån
Lånenr:	9820.80.74237
Låneformål:	Bytte rekkverk på balkong, bytte rør, parkering skal asfalteres, fellesområde skal males, fjerning av gulvteppe og sliping av gulv, borre etter bergvarme samt RF-98207534803
Utbetaling/delutbetaling:	Det gis mulighet for inntil 1 utbetaling(er).
Nominell rente per tiden:	5,800%
Effektiv rente per tiden:	5,970%
Kapitalisering:	Månedlig med forfall den 30.
Nedbetalingstid:	30 år
Terminlengde:	30 dager
Terminbeløp/avdrag:	43.087,-
Belastningskonto:	9820.17.52264
Varsling av termin:	Ingen forutgående varsling.
Terminomkostninger:	50,-
Etableringsomkostninger:	2.800,-

Utbetaling av lån: Etter nærmere avtale. Tidligst når lånedokumentene er mottatt i korrekt signert stand. Ved tinglysning av factoringpant, tidligst når factoringpantet mottas i tinglyst stand.

Det vises for øvrig til vedlagte gjeldsbrev for alminnelige lånevilkår.

Ved tinglysning av factoringpant påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr f.t. kr. 1 516,- (papirformat), eller kr. 1 051,- (elektronisk signering) pr. dokument.

Det vises for øvrig til vedlagte nedbetalingsprognose.

Vi tar forbehold om endringer av renter og kostnader frem til det tidspunkt lånet blir utbetalt.



**Sikkerheter:**

Type:	Factoringavtale
Objekter(er):	Factoringpant tilhørende: 00977326680
Pålydende:	7.600.000,-
Prioritet:	1.prioritet
Hjemmelshaver:	Boligsameiet Dagaliveien 31

**Forutsetninger for åpning av finansiering:**

- \* Lån må være fullt utbetalt innen elleve (11) måneder fra dato for tilsagnets akseptfrist. Ubenyttet restbeløp på lån blir automatisk slettet av OBOS-banken ved utløp av 11-månedersfristen.
- \* Vår analyse viser at selskapet bør øke felleskostnadene med ca. 8 % for å dekke opp for budsjetterte drifts- og kapitalkostnader.
- \* Selskapet bør vurdere en ytterligere økning i felleskostnadene for å bygge opp en tilfredsstillende likviditetsbuffer.
- \* Styret er til enhver tid ansvarlig for at prosjektet følges opp på en forsvarlig måte, herunder engasjerer ekstern bistand ved behov.
- \* Kopi av signert kontrakt mellom entreprenør og boligselskapet må foreligge.
- \* Selskapet må være registrert i Foretaksregisteret
- \* Tilfredsstillende vedtak vedrørende låneopptak og låneformål må foreligge.

**Forutsetninger/betingelser i finansieringens løpetid:**

- \* Felleskostnadene må til en hver tid dekke selskapets drifts- og kapitalkostnader.
- \* Selskapet forplikter seg til å holde eiendommen tilstrekkelig forsikret.
- \* Individuelle innbetalinger fra seksjonseiere er ikke tillatt.
- \* Dersom forretningsføreravtalen sies opp, skal banken underrettes umiddelbart og godkjenne ny forretningsfører.

Som et ledd i kundeoppfølging utveksler vi informasjon om kundeforholdet med selskapets forretningsfører/regnskapsfører

Tilsagnet er gyldig i 4 - fire uker fra dato. Dersom vårt tilsagn er av interesse, ber vi om at nærværende og vedlagte lånedokumenter blir underskrevet av dem som tegner selskapet i følge vedtekter/firmaattest.

**Vi ber om at kopi av godkjent legitimasjon med bekreftet rett kopi (pass eller tilsvarende) vedlegges signerte lånedokumenter.**



Skulle De ha noen spørsmål vedrørende tilsagnet, kan undertegnede kontaktes.

Vi håper at dette tilsagnet er i overensstemmelse med Deres ønsker, og vi ser frem til et positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

OBOS-banken AS

Daniel Edvardsen  
Rådgiver Bedriftsmarked

Morten Dick  
Avdelingsleder Bedriftsmarked

Undertegnede bekrefter herved å ha gjort seg kjent med innholdet i dette brevet og aksepterer ovennevnte vilkår for lån.

Undertegnede aksepterer herved tilsagn av 16.01.2023.

---

Boligsameiet Dagaliveien 31



### Vedlegg 5 til sak 5. Finansiering av nødvendig vedlikehold

<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>	
	<b>Kapitalinnkaling</b>	<b>Kapitalinnkalling + Lån</b>	<b>Differanse</b>
<b>Innkrevde felleskostnader</b>			
Felleskostnader	2 235 235	2381427	-146 192
Kapitalinnkaling	4 560 000	1760000	2 800 000
Innbetalinger			0
Andre inntekter			0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>6 795 235</b>	<b>4 141 427</b>	<b>2 653 808</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
Personalkostnader	-145 300	-145 300	0
Styrehonorar	-167 215	-167 215	0
Avskrivninger	0	0	0
Revisjonshonorar	-9 500	-9 500	0
Forretningsførerhonorar	-95 000	-95 000	0
Konsulenthonorar	-50 000	-50 000	0
Drift og vedlikehold	-4 560 000	-4 560 000	0
Forsikringer	-210 000	-210 000	0
Festeavgift	-180 000	-180 000	0
Kommunale avgifter	-317 000	-317 000	0
Energi/fyring	-265 000	-265 000	0
TV-anlegg/bredbånd	-117 000	-117 000	0
Andre driftskostnader	-191 000	-191 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 307 015</b>	<b>-6 307 015</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>488 220</b>	<b>-2 165 588</b>	<b>2 653 808</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>			
Finansinntekter	0	0	0
Finanskostnader	-261 000	-423400	162 400
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>			
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>227 220</b>	<b>-2 588 988</b>	<b>2 816 208</b>
<b>Avdrag lån per år</b>	<b>60 000</b>	<b>95000</b>	<b>-35 000</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

**Selskapsnummer:** 5915 **Selskapsnavn:** Dagaliveien 31 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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