



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 697 624	5 489 309
Sum inntekter		5 697 624	5 489 309
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		5 853 311	6 470 589
Sum kostnader		6 138 561	6 755 839
Driftsresultat		-440 937	-1 266 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 697	9 356
Sum finansinntekter		14 697	9 356
Annen finanskostnad		1 242	
Sum finanskostnader		1 242	0
Netto finans		13 455	9 356
Resultat før skattekostnad		-427 481	-1 257 174
Årsresultat		-427 481	-1 257 174
Totalresultat		-427 481	-1 257 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-427 481	-1 257 174
Sum overføringer og disponeringer		-427 481	-1 257 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			105
Andre fordringer		158 813	117 064
Sum fordringer		158 813	117 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 432	973 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 432	973 880
Sum omløpsmidler		1 223 245	1 091 049
SUM EIENDELER		1 223 245	1 091 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		505 478	932 959
Sum opptjent egenkapital		505 478	932 959
Sum egenkapital		505 478	932 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		483 510	11 320
Skyldige offentlige avgifter			2 644
Annen kortsiktig gjeld		234 257	144 126
Sum kortsiktig gjeld		717 767	158 090
Sum gjeld		717 767	158 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 245	1 091 049



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516808

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 697 624	5 489 309
Sum inntekter		5 697 624	5 489 309
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		5 853 311	6 470 589
Sum kostnader		6 138 561	6 755 839
Driftsresultat		-440 937	-1 266 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 697	9 356
Sum finansinntekter		14 697	9 356
Annen finanskostnad		1 242	
Sum finanskostnader		1 242	0
Netto finans		13 455	9 356
Resultat før skattekostnad		-427 481	-1 257 174
Årsresultat		-427 481	-1 257 174
Totalresultat		-427 481	-1 257 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-427 481	-1 257 174
Sum overføringer og disponeringer		-427 481	-1 257 174



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

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 105
Andre fordringer 158 813 117 064
Sum fordringer 158 813 117 169

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 064 432 973 880
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 064 432 973 880

Sum omløpsmidler 1 223 245 1 091 049

SUM EIENDELER 1 223 245 1 091 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 505 478 932 959



Sum opptjent egenkapital	505 478	932 959
Sum egenkapital	505 478	932 959
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	483 510	11 320
Skyldige offentlige avgifter		2 644
Annen kortsiktig gjeld	234 257	144 126
Sum kortsiktig gjeld	717 767	158 090
Sum gjeld	717 767	158 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 223 245	1 091 049



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7041

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22



Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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:

11. juni 2024 kl. 17:00, Stensbergsgt. 17, Holbergs Terrasse Kurs- og Konferansesenter.

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. STØY
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. s.7041 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Styrets innstilling
Styrets stiller seg positiv til KPI regulering av honorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.



Sak 7

STØY

Forslag fremmet av:

Odd Iversen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retting til tidligere innsendt forslag om støybegrensing ved at det skal være ro også på lørdager.

Styrets innstilling

Dette er det som i dag står i husordensreglene:

Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 20.00. På søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl 10.00 og etter kl 17.00.

Styrets Innstilling: Beholde husordensreglene uendret.

Forslag til vedtak

Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 17.00. På lørdager og søndager og andre offisielle helligdager skal det være ro.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er som følger:

Styreleder: Odin Ovesen

Styremedlem: Magnus Bydal (ikke til valg) Martin Berg , Inga-Britt Kjellevold Haugen og Bjørn Pickhardt

Varamedlem: Dag Kristian Grønvold

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odin Ovesen

Eget ønske og bor i sameiet, erfaring som styremedlem(1år) og varamedlem (2år)



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Pickhardt**

Bjørn har vært styreleder 2 år og styremedlem i 2 år.
Kjenner godt til arbeidet gjort siste 4 år og sameiet generelt.
Stiller til gjenvalg som styremedlem.

- **Inga Britt Kjellevold Haugen**

Inga Britt sa seg villig til å være med i styret hvis ønskelig.
Hun har lang erfaring som styremedlem og leder for DB22 (7041)

- **Martin Berg**

Stiller til gjenvalg for styremedlem (forbehold om at det er 2 år siden han ble valgt inn)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Dag Kristian Grønvold**

Stiller som kandidat for Db22 F. Oppgang F.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Pickhardt	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Martin Berg	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Magnus Bydal	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Odin Andreas L. Ovesen	Dalsbergstien 22 B

Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Sameiet består av 107 seksjoner.

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242153, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 514

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

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

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.



Styrets Arbeid for 2023

Styremøter og Lignende

Styret har hatt fem styremøter det siste året. Saker som ikke krever formelle styrevedtak, har løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon, eller ved at enkeltmedlemmer av styret har tatt seg av saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene.

Saker som gjelder begge boligsameiene (Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22) og garasjeområdet, har blitt håndtert gjennom Frydenlund Tings rettslige sameie. Blant sakene kan nevnes sameienes sikkerhetssystemer og forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for elbiler og betalingsløsningen for dette.

Vann og Varme

Det siste året har det vært få feil i fellesanlegget for vanntilførsel til sameiene. Noen få tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann har oppstått, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har saken blitt utbedret raskt. De andre gangene har årsaken vært knyttet til lekkasjer eller andre problemer i den aktuelle seksjonen eller oppgangen. Arbeidet er utført gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie.

Vannskader

Det har vært noen lekkasjer i forbindelse med vegger, vinduer, balkongdører, tak og radiatorer. Sameiets forsikring har dekket kostnadene i enkelte av tilfellene. I de tilfellene der det ikke dekker forsikringen har vi gått grundigere til verks. Forsikringen har påpekt at det må gjøres utbedringer på tak og avløp for å ta av alt vannet som viser seg å komme i perioder med ekstreme nedbørmengder. Vaktmester har også utover vanlig plikt blitt bedt om å ta ekstra runder på sluk og avløp.

Vedlikeholdsplan

Det er blitt gjort flere befaringer av selskaper som skal se på utbedringer på taket i Dalsbergstien 22, da det har vært årsak til lekkasjer hos enkelte beboere. Selskaper har vært på befaringer, dog mange tilbud uteblitt grunnet begrenset kapasitet hos entreprenørene. Og det har gjort at vi har måttet be nye håndverkere komme på nye befaringer, og samme runddansen har pågått. Styret forsøker å finne en løsning der vi faktisk får en pris og et tidsestimert på når arbeid kan utføres for utbedring. Det har vært opp til 2 års ventetid på utbedringer, neste steg er å gå i dialog med forsikringselskapet for å høre på mulige løsninger når slikt arbeid tar så tid.

Heisene

Nødvendig offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig for alle heisene. Faste kontroller utføres også i henhold til serviceavtale med TK (ThyssenKrupp) Elevator Norge (TKE). Dette ivaretas gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. På grunn av gjentatte heisstans med kort mellomrom, har styret hatt et oppfølgingsmøte med TKE. Boligsameiet har ivaretatt øvrig vedlikehold av heisene. Styret håper at et bedre renhold av fellesarealene fører til færre problemer fremover. Dog opplever vi det ofte er de samme heisene som har



trøbbel, noe som vil føre til en vurdering av heisbytte ev større arbeid på sikt. Alt i henhold til vedlikeholdsplan.

Felleskostnader

Styret har gjort endringer i felleskostnadene. Det er sannsynlig at styret vil vedta å øke felleskostnadene fordi løpende utgifter i sameiet stiger, dog er dette en kontinuerlig plan som følges opp regelmessig minst hvert halvåret når vi går igjennom økonomien. Økningen på 15% flatt har gjort at økonomien har blitt noe sunnere.

Hvem som Bor i Sameiet

Det er fortsatt et gjennomgående problem at styret eller forretningsfører ikke vet hvem som bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer blant annet ved skadesaker, festbråk og lignende. Styret har ved flere anledninger måttet kontakte eiere, utleiefirmaer og andre forvaltere for å finne ut hvem som bor i seksjonen. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og utgifter til forretningsfører. I enkelte tilfeller har heller ikke navnet som blir oppgitt vært korrekt.

Styret minner derfor om sameiets vedtekter §5, hvor det fremgår at salg og all bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører (Stefan Stensrud, OBOS). Det skal her fremgå hvem som er ny eier eller leietager, samt kontaktinformasjon. Dette gjelder også ved utlån av seksjon og/eller bod.

Postkasser og Oppganger

Postkasseskilt kan etterbestilles av seksjonseier mot faktura fra Aker Lås og Nøkkel AS eller annen leverandør som kan levere skilt med lik størrelse og likt utseende.

Indre Gård

Innkjøp av nye lys-pullertene er ikke gjennomført grunnet sameiets økonomi. Det samme gjelder beplantning, samt andre løsninger for sykkelparkeringen.

Brannvarslingssystemet

Styret er ikke kjent med branntilløp det siste året. Det siste året har det heller ikke vært «falske» brannalarmer. Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric. Eksisterende feil på anleggene ble utbedret, og der det var problemer med dårlig lyd eller annet, ble dette tatt opp med de aktuelle seksjonseierne. Brannvarslingssystemet er ikke knyttet opp til Oslo brann- og redningsetat.

Styret minner om at det er forbudt å oppbevare barnevogner, sykler, ski, sko osv. i oppgangene eller utenfor eierseksjon. Dette er til hinder for rømning ved brann. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel og på eiers bekostning.

Vasketjenester

Leverandør Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Skjema som viser vaskefrekvens henger på korktavlen i første etasje i hver oppgang. Renholdet fungerer relativt godt.



Vaktmestertjeneste

Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

Søppelproblemer og -håndtering

Sameiet opplever stadig noe forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettneiper, snus, søppelposer, møbler, maling, flasker og andre gjenstander etterlates i garasjen og på andre fellesområder, både inne og ute, noe som er lite trivelig for andre og kan øke risikoen for skadedyr i sameiet. Det koster også tid og penger for sameiet å få dette fjernet.

Det er også viktig at søppel blir sortert i tråd med reglene og retningslinjene fra Oslo kommune. Det er mye feilsortering av søppel i sameiene, noe som har blitt påpekt og kan medføre økte renovasjonskostnader i fremtiden. Større gjenstander, glass- og metallemballasje, flasker og bokser med pant, elektrisk og elektronisk avfall, spesialavfall og annet som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i restavfallet.

Det ble også det siste året leid inn containere for kasting av privat avfall to ganger. Containerne ble som vanlig plassert i indre gård, og tilbudet ble godt benyttet. Dette vil derfor bli gjentatt også neste år.

Vektertjenesten

Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra.

Innbrudd, Skadeverk og Sikring

Det har så vidt styret ikke vært kriminell aktivitet i sameiet det siste året. Styret minner likevel om at beboere ikke skal slippe uvedkommende inn verken gjennom porten, garasjen eller inn i oppgangene. Også i denne perioden har sameiet fått vegger tagget.

Feilparkerte Kjøretøy

Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplasseiere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse og i enkelte tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn i garasjen og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre parkerer feil og sperrer for adkomst. Det siste året har det meste av feilparkeringen skjedd i indre gård. Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med eiere eller håndverkere for å få flyttet biler. Det er satt opp skilt med informasjon om «parkering forbudt», samt at borttauing vil skje på eiers regning. Blir feilparkerte biler ikke flyttet innen kort tid etter at det er meldt fra, kan borttauing bli iverksatt uten videre varsel.

Garasjevask

Den årlige garasjevasken ble gjennomført mai 2023. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreist, men dette skapte ingen problemer for gjennomføringen.



Dugnad

Den årlige dugnaden i sameiene ble gjennomført 6. juni 2023.

Vedlikehold

Det har vært behov for reparasjoner og utskifting av eksterne motorer i ventilasjonsanlegget på taket ved oppgang A og E. Et tidligere styre innhentet tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS, og styret har sett videre på dette uten at beslutninger har blitt fattet for videre vedlikehold.

Nøkler og Nøkkelbrikker

Seksjonseier kan bestille nøkler og nøkkelbrikker hos OBOS ([oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)). Omprogrammering av navn på ringeklokken kan gjøres ved å sende inn den blå brikken. Navnet vil så endres automatisk første gang den blå brikken plasseres på brikkeleser. Seksjonseier mottar faktura direkte fra OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609749. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 505 478,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 301 000,- til vedlikeholdsarbeider i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.

Lån

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksforening
15 av 21 1570411 Årsrapport.pdf



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 avvirket.

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>.

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 637 361	5 487 474	6 347 000	6 781 000
Andre inntekter	3	60 263	1 835	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 697 624	5 489 309	6 347 000	6 781 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-32 606	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-183 033	-175 968	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-10 117	-7 605	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-373 956	-699 252	-390 000	-1 301 000
Forsikringer		-371 873	-331 035	-350 000	-410 000
Kostnader sameie	12	-4 896 621	-5 239 854	-4 750 000	-4 582 000
Andre driftskostnader	9	-7 336	-7 126	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 138 561	-6 755 839	-5 988 606	-6 803 250
DRIFTSRESULTAT		-440 937	-1 266 530	358 394	-22 250
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 697	9 356	0	0
Finanskostnader	11	-1 242	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 455	9 356	0	0
ÅRSRESULTAT		-427 481	-1 257 174	358 394	-22 250
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-427 481	-1 257 174		



EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 105	6 606
Kundefordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		130 708	110 458
Driftskonto OBOS-banken		601 460	578 333
Sparekonto OBOS-banken		462 971	395 547
SUM OMLØPSMIDLER		1 223 245	1 091 049
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 223 245	1 091 049
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		505 478	932 959
SUM EGENKAPITAL		505 478	932 959
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 092	53 543
Leverandørgjeld		483 510	11 320
Skyldige offentlige avgifter		0	2 644
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	12	156 165	71 834
Annen kortsiktig gjeld		0	18 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		717 767	158 090
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 245	1 091 049
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	1 204 442	1 254 767
Oslo, 16.05.2024			
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22			
Bjørn Pickhardt /s/	Martin Berg /s/	Odin Andreas L. Ovesen /s/	
Magnus Bydal /s/			

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 198 199
Brensel	1 330 128
Kabel-TV	477 000
Diverse	273 441
Diverse	194 628
Felleskostnader	83 385
Nedbetaling	80 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 637 361

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Arbeidsavgift, tilbakeført avsetning	2 644
KLP forsikring	56 420
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNETEKTER	60 263

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 117
SUM KONSULENTHONORAR	-10 117

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 101
Drift/vedlikehold VVS	-70 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-198 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-373 956

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-925
Andre fremmede tjenester	-2 139
Trykksaker	-11
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 336

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 004
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469
SUM FINANSINTEKTER	14 697



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 242
SUM FINANSKOSTNADER	-1 242

NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 204 442. Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 7041 Selskapsnavn: Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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.