



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 05.03.2025

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, 13.03.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 977326680

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 986 676	4 098 560
Sum inntekter		2 986 676	4 098 560
Kostnader			
Lønnskostnad		406 360	101 378
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 895
Annen driftskostnad		3 480 129	1 714 185
Sum kostnader		3 886 488	1 817 457
Driftsresultat		-899 813	2 281 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 454	5 941
Sum finansinntekter		12 454	5 941
Annen finanskostnad		330 912	301 651
Sum finanskostnader		330 912	301 651
Netto finans		-318 458	-295 710
Resultat før skattekostnad		-1 218 271	1 985 393
Årsresultat		-1 218 271	1 985 393
Totalresultat		-1 218 271	1 985 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 218 271	1 985 393
Sum overføringer og disponeringer		-1 218 271	1 985 393



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		99 960	99 404
Andre fordringer		15 153	
Sum fordringer		115 113	99 404
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 675	1 764 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 675	1 764 376
Sum omløpsmidler		474 788	1 863 780
SUM EIENDELER		474 789	1 863 781

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			
Udekket tap		4 011 895	2 793 625
Sum opptjent egenkapital		-4 011 895	-2 793 625
Sum egenkapital		-4 011 895	-2 793 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 351 414	4 445 501
Sum annen langsiktig gjeld		4 351 414	4 445 501
Sum langsiktig gjeld		4 351 414	4 445 501
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 747	35 878
Leverandørgjeld		83 050	76 054
Skyldige offentlige avgifter		6 363	10 740
Annen kortsiktig gjeld		44 111	89 233
Sum kortsiktig gjeld		135 270	211 905
Sum gjeld		4 486 684	4 657 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 789	1 863 781



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 330847

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: 01.01.2024 - 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: 05.03.2025

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, 12.03.2025



Organisasjonsnr: 977 326 680
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 986 676	4 098 560
Sum inntekter		2 986 676	4 098 560
Kostnader			
Lønnskostnad		406 360	101 378
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 895
Annen driftskostnad		3 480 129	1 714 185
Sum kostnader		3 886 488	1 817 457
Driftsresultat		-899 813	2 281 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 454	5 941
Sum finansinntekter		12 454	5 941
Annen finanskostnad		330 912	301 651
Sum finanskostnader		330 912	301 651
Netto finans		-318 458	-295 710
Resultat før skattekostnad		-1 218 271	1 985 393
Årsresultat		-1 218 271	1 985 393
Totalresultat		-1 218 271	1 985 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 218 271	1 985 393
Sum overføringer og disponeringer		-1 218 271	1 985 393



Organisasjonsnr: 977 326 680
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		99 960	99 404
Andre fordringer		15 153	
Sum fordringer		115 113	99 404
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 675	1 764 376
Sum omløpsmidler		474 788	1 863 780
SUM EIENDELER		474 789	1 863 781
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 011 895	2 793 625
Sum opptjent egenkapital	-4 011 895	-2 793 625
Sum egenkapital	-4 011 895	-2 793 625
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 351 414	4 445 501
Sum annen langsiktig gjeld	4 351 414	4 445 501
Sum langsiktig gjeld	4 351 414	4 445 501
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 747	35 878
Leverandørgjeld	83 050	76 054
Skyldige offentlige avgifter	6 363	10 740
Annen kortsiktig gjeld	44 111	89 233
Sum kortsiktig gjeld	135 270	211 905
Sum gjeld	4 486 684	4 657 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	474 789	1 863 781



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5915
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

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:

5. mars 2025 kl. 19:30, Garderoben ved bassenget. .

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. Utvikling og Salg av terrasse – fellesareal
8. Oppdatering av husordensregler
9. Oppdatering av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31



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

Eirik Skarå fra Obos er foreslått av styret som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble Anne K. Vie foreslått.



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 negative resultat foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 er foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000



Sak 7

Utvikling og Salg av terrasse – fellesareal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Dagaliveien 31 har flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres neste årene, ref. årsmøtevedtak i årsrapporten i 2022 – fremlagt på årsmøte i 2023. Tidligere har større vedlikeholdsprosjekter blitt finansiert ved økt låneopptak eller kapitalinnhentinger. I tillegg er felleskostnadene høye sammenlignet med lignende sameier i området og har nådd en tålegrense.

Sett i lys av de planlagte vedlikeholdsprosjektene har styret valgt å se på alternative inntektsmuligheter i sameiet. I dag har vi en felles takterrasse som i liten grad er i bruk. Det har tidligere vært fremmet sak til årsmøte om salg, men som strandet pga uenighet om hvor stort flertall som kreves av sameierne for å selge nevnte fellesareal.

Styret har derfor bedt advokat Line A. Parelus om å vurdere flertallskravet som gjelder for at årsmøtet kan fatte gyldig vedtak om å selge fellesareal. Det aktuelle arealet brukes i dag som takterrasse, og styret fremmer forslag til årsmøtet om at arealet utvikles og selges for utbygging til leilighet. Konklusjonen er at ev. salg kan besluttes med 2/3 flertall.

Det har vært kontakt med megler Johan Baade-Mathiesen i Sparebank 1 som har lang og bred erfaring med verdivurderinger av utbygging av arealer i Oslo.

Baade-Mathiesen sin vurdering er at en ny leilighet vil få flott utsikt og at det bør legges til rette for høy standard. I området er nå gjennomsnittsprisen på brukte leiligheter ca. 94.000,-/m², mens det ikke er noen direkte sammenlignbare nye prosjekter. Den aktuelle leiligheten vil bli nybygget i en eldre konstruksjon og vil derav nærme seg en «brukt leilighet» enn en ny. Gitt dette anslås normal salgsverdi å ligge mellom 13-14 millioner.

Styret foreslår derfor en prosess ved å engasjere arkitekt til å søke om rammetillatelse og når tillatelse er gitt så selges takflaten/»tomt» til en utbygger for bygging og salg til sluttbruker. Med bakgrunn i estimat fra Hans B. Nilsen vil normale byggekostnader ligge på ca 7,5 millioner for leiligheten. Med en forventning om et mulig bedre marked når rammetillatelsen foreligger, så antas tomteverdi å ligge mellom 3-4 millioner.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å sette i gang en prosess ved å engasjere arkitekt til å søke om rammetillatelse og når tillatelse er gitt gis styret fullmakt til å realisere prosjektet.

Sak 8

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har foreslått en oppdatering av husordensregler. Endringer er påført vedlegg "5915 Dagaliveien 31 Husordensregler 05.03.2025" med uthevet skrift.



Forslag til vedtak

Endre husordensregler som foreslått.

Vedlegg

2. 5915 Dagaliveien 31 Husordensregler 05.03.2025.pdf

Sak 9

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har fremmet forslag om oppdatering av vedtekter. Endringer er påført vedlegg "5915 Dagaliveien 31 vedtekter 05.03.2025" med uthevet skrift.

Forslag til vedtak

Endre vedtekter som foreslått.

Vedlegg

3. 5915 Dagaliveien31 Vedtekter 05.03.2025.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnt Rønning

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Emma Margareta Erlandsson
- Iben Aurora Dreyer Lerbak

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christina Møinichen
- Erik Mølmen



Vedlegg

1.25-03-05 5915 VK-innst t årsm.pdf



Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder: Anne Karin Vie

Styremedlem: Karin Francke

Styremedlem Arnt Rønning

Varamedlem: Henrik N. Brun

Varamedlem: Åse Emma Margareta Erlandsson

Valgkomite

Christina Møinichen og Erik Mølmen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på dagaliveien31@styrerommet.no og sameiet sin side på 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.

Dagaliveien 31 Sameie består av 32 seksjoner.

Dagaliveien 31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977 326 680, og ligger i bydel Vestre Aker Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: P86A6-CA1Y6-N8YTV-G4YXV-YFHLB-WSUET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 311 348	3 306 521	2 329 000	3 778 000
Andre inntekter	3	675 328	792 039	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 986 676	4 098 560	2 329 000	3 778 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-141 360	-101 378	-116 500	-143 000
Styrehonorar	5	-265 000	0	-115 000	-150 000
Avskrivninger		0	-1 895	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 708	-9 653	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 785	-92 993	-98 300	-103 000
Konsulenthonorar	7	-10 007	-25 269	-25 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 993 197	-356 647	-340 000	-1 787 000
Forsikringer		-241 497	-209 994	-215 000	-258 000
Festeavgift		-215 256	-179 328	-215 264	-215 000
Kommunale avgifter	9	-416 907	-349 263	-307 000	-467 500
Energi/fyring	10	-181 358	-210 259	-165 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 254	-138 169	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	11	-193 159	-142 609	-150 500	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 886 488	-1 817 457	-1 902 564	-3 662 500
DRIFTSRESULTAT		-899 813	2 281 103	426 436	115 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 454	5 941	0	0
Finanskostnader	13	-330 912	-301 651	-353 000	-317 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-318 458	-295 710	-353 000	-317 000
ÅRSRESULTAT		-1 218 271	1 985 393	73 436	-201 500
Overføringer:					
Udekket tap		-1 218 271	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 985 393		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		99 960	99 404
Forskuddsbetalte kostnader		1 881	0
Andre kortsiktige fordringer	15	13 272	0
Driftskonto OBOS-banken		356 560	1 758 306
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 115	6 070
SUM OMLØPSMIDLER		474 788	1 863 780
SUM EIENDELER		474 790	1 863 781
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-4 011 895	-2 793 625
SUM EGENKAPITAL		-4 011 895	-2 793 625
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 351 414	4 445 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 351 414	4 445 501
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 463	79 454
Leverandørgjeld		83 050	76 054
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	6 363	10 740
Påløpte renter		1 747	28 883
Påløpte avdrag		0	6 995
Annen kortsiktig gjeld	19	9 648	9 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 271	211 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 790	1 863 781
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025

Styret i Boligsameiet Dagaliveien 31

Anne Kristin Vie /s/

Karin Francke /s/

Arnt Rønning /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 120 580
Garasjeleie	152 124
Seksjonert lokale	23 644
Strøm motorvarmere	12 000
Brensel	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 311 348

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet	273
Garasjeleie	13 272
Opprydding kundereskontro	2
Kapitalinnkalling	633 333
Parkering	4 690
Skadeutlegg	23 758
SUM ANDRE INNETEKTER	675 328

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-80 400
Påløpte feriepenger	-9 648
Arbeidsgiveravgift	-50 062
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-141 360

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 708.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 007
SUM KONSULENTHONORAR	-10 007

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-669 374
Drift/vedlikehold VVS	-1 154 676
Drift/vedlikehold elektro	-92 977
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 191
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 993 197

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-340 701
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-69 677
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-416 907

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-181 358
SUM ENERGI / FYRING	-181 358

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

Container	-19 843
Vaktmestertjenester	-98 025
Snørydding	-55 078
Andre fremmede tjenester	-6 926
Trykksaker	-61
Andre kontorkostnader	-799
Porto	-675
Bank- og kortgebyr	-2 871
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-8 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 159

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	7 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 383
Andre renteinntekter	1 202
SUM FINANSINNEKTER	12 454

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-327 877
Renter på leverandørgjeld	-35
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-330 912

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	17 063
Avskrevet tidligere	-15 167
Avskrevet i år	-1 895
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1 895****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjeleie for 2024 fakturert i 2025	13 272
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 272

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2016

-5 350 000

Nedbetalt tidligere

904 499

Nedbetalt i år

94 087

4 351 414

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

4 351 414

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 115

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 248

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-6 363

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-9 648

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-9 648



Styrets arbeid 2024

I løpet av 2024 har styrets hovedfokus vært gjennomføring av flere planlagte vedlikeholdsprosjekter. Vi har hentet inn tilbud fra ulike leverandører for å sikre god gjennomføring. Varamedlemmene har vært invitert til alle styremøtene.

Bergvarme. Sameiet har i løpet av sommeren fått installert bergvarme. Det er boret 2 varmebrønner med en dybde på totalt 230 meter ned i bakken. Energibrønnene gjør oss i stand til å nyttiggjøre oss den termiske energien som ligger lagret i berget hele året.

Den oppvarmede væsken benyttes så til å varme opp både bassenget og hele fellesarealet. I desember måned målte vi en reduksjon i sameiets totale strømforbruk på om lag 40%. I det totale strømforbruket er også inkludert, vaskerom, elbillading, oppvarming av trapper og oppganger, varmekabler i nedløpsrør og belysning. Sameiet har nå fått et klimavennlig og «grønt» svømmebasseng og fellesarealer rigget for fremtiden, nesten uten strømforbruk knyttet til oppvarming.

Terrasser. Det har vært vannlekkasjer i enkelte terrasser. Derfor ble det gjennomført kjerneboring på terrassene i 31F - 8 leiligheter. Det er lagt nye sluk og montert avløpsrør. Dette for å hindre fremtidige lekkasjer.

Avløpsledning. Det har vært store utfordringer knyttet til kloakkledningen i mange år. Kloakken har tidvis «slått» tilbake til hovedbygget og det er gjennomført regelmessige tømminger for å hindre dette. Kloakk- og avløpsledningen ble skiftet i desember. Underveis dukket det opp ulike utfordringer, bl.a. måtte kummer tømmes. I tillegg er det lagt et nytt asfaltdekke på gårds- biloppstillingsplass. Det gjenstår noe arbeid med dette arbeidet, som blir ferdigstilt i begynnelsen av 2025.

Tetting av bygg. Det har også vært jobbet med tetting av deler av «dekket» over enkeltgarasjene. Dette for å stoppe vannlekkasjer. I tillegg er det benyttet lift for å gå over alle tak der det kan være vanskelig å komme til for å finne områder som kan være lekkasjeutsatt. Her er det også satt i gang mindre reparasjoner og forbedringer.

Kapitalinnhenting. For å fortsette gjennomføring av vedlikeholdsprosjektene, har det vært behov for å hente inn kapital. Derfor har det blitt gjennomført en delinnbetaling fra sameierne i slutten av 2024 og resten vil bli gjennomført i begynnelsen av nyåret.

Lån. Det er fremforhandlet en lavere rente på felleslånet til sameiet gjennom OBOS-banken

Strøing av gårdsplass. Det er inngått avtale med vaktmesteren om at de påtar seg ansvaret for strøing vinteren 2024/2025.



Trefelling. Det har vært gjennomført trefelling i bakgården. På berghyllen mot fossen begynte det å gro igjen og det var nødvendig å få fjernet trær og annen vegetasjon. I tillegg ble kommunen kontaktet for at de skulle fjerne busker og trær som hang utover i veien.

Eierskifter. I kalenderåret 2024 er det registrert 3 eierskifter i Sameiet.



Husordensregler for Boligsameiet Dagaliveien 31

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.10.2014.

Endret på årsmøte 21.04.2015.

Endret på årsmøte 07.04.2016.

Endret på årsmøtet 05.03.2025

Vi ønsker at Dagaliveien 31 skal være et trivelig sted å bo. Trivsel kommer ikke av seg selv. I et boligfellesskap må man ta hensyn til hverandre. Alle må gjøre sitt for at fellesskapet skal fungere. Derfor må vi ha noen husordensregler.

1. Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepoer, korridorer, felles kjeller og bodarealer må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboer så som kasser, sportsartikler, barnevogner, klær og lignende, bortsett fra i dertil avsatte lokaler. Gjenstander plassert i strid med dette punkt vil bli fjernet.
2. Seksjonseieren må selv besørge å få bragt eget husholdningsavfall, papp, plast og lignende til sameiets felles containere. Det skal sorteres papir og restavfall. Glass, maling og annet skrot skal fraktes til nærmeste gjenbruksstasjon.
3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å sette opp plakater eller oppslag osv. av noe art på eiendommen, eller sette opp antenner som parabol eller lignende.
4. **Beboernes postkasseskilt og navneskilt på porttelefonene skal ha lik standard. Det er ikke tillatt med egne klistremerker. Postkasseskiltet skal settes i døren på postkassen. Skiltets størrelse skal være bredde 94mm, høyde 58 mm tykkelse 0,8mm. Navnene på porttelefonene skal være innenfor tilegnet vindu og være svart tekst på hvit bunn. Styret kan være behjelpelig med anskaffelse av disse.**
5. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Ingen fremmede må slippes inn uten at man har forsikret seg om at den som skal besøkes har tatt hånd om vedkommende. Utdeling av reklamemateriell og lignende på dørmattene skal ikke tillates.
6. **Markiser**
For at fasaden skal være enhetlig skal oppsetting av markiser behandles av styret. Markisemannen er valgt som leverandør av markiser og duker til sameiet. Disse skal være i en grå farge, Swela art. nummer 31592.

Fellesrom

7. Vaskeriet
Vaskeriet benyttes av beboerne i henhold til oppsatt tidsfordeling. Det er ikke tillatt å skrive seg opp for mer enn 4 timer i uken. Vasketidene må respekteres og bruk av vaskeriet mellom klokken 2300 og 0700 er ikke tillatt. Vaskeriet skal alltid forlates i god orden. Dersom noen ikke har tatt i bruk sin vasketid etter en ½ time kan andre benytte tiden.
8. Svømmehall og treningsanlegg
Barn under 12 år har ikke adgang til bade- og treningsanlegget uten i følge med voksne. Gjester er velkomne sammen med husets beboere. Området må alltid forlates i god orden. **Beskyttelsespresenning må alltid trekkes over bassenget etter bruk. Det vil ellers danne seg kondens og i verste fall fuktskader.** Fester eller tilstelninger i bade- og treningsanlegget kan kun avholdes etter styrets skriftlige tillatelse. Konsum av alkohol i bade – og treningsanlegget må ikke forekomme. Bade- og treningsanlegget må ikke benyttes etter klokken 2300. Oppsatte retningslinjer skal følges.
9. Boder



Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Matvarer må være sikret/emballert mot skadedyr.

10. Trappeoppgangene skal holdes ryddig og skal ikke brukes som oppvaringsplass for tøy, sko el.
11. Takterrasse
Sameiet disponerer en felles takterrasse. Skal det evt lages et større arrangement der må styret forespørres/varsles.

Indre orden

12. Takluker i trappehus skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å luften gjennom entredør.
13. Sameieren har ansvar for at verandaer og terrasser vinterstid ryddes for snø og is. Slukene må renses for løv og lignende slik at vannet til enhver tid kan renne fritt. Dette er for å unngå vannskader i leiligheter og på bygningen.
14. **Terrasser skal til enhver tid se ryddige ut, slik at det ikke skjemmer byggets fasade.**
15. Mellom kl. 2300 og kl 0700 skal det være nattero i leilighetene. Vis hensyn til naboene. Skal du ha fest så informer naboene. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse.
16. Dyrehold i leilighetene er i prinsippet tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting av hunder på sameiets område, må alle etterlatenskaper fjernes. Hunder må ikke slippes ut for lufting uten tilsyn. De må heller ikke slippes inn i svømmehall og trenings-/garderobeanlegget.
17. Det er kun lov å installere kjøkkenvifter med kullfilter. Det er ikke tillatt å koble seg opp mot felles ventilasjonssystem.

Garasjer.

Boligsameiet Dagaliveien 31 eier 8 dobbeltgarasjer og 6 enkeltgarasjer i fellesskap. Sameiet må ha visse regler for å få til en så rettferdig fordeling av plassene som mulig, og samtidig må styret alltid ha som mål å få leid ut alle garasje plassene, at alle plassene er i bruk og å sikre fellesskapets inntekter.

18. Styret disponerer utleie av garasje til sameierne.
19. Sameiere som ønsker å leie garasje må søke styret om dette. Garasje tildeles etter venteliste som gjøres kjent på sameiets nettsider. Tildeling av garasje plass prioriteres etter størrelse på eierbrøk. Det betyr at en stor eierbrøk går foran en mindre. Ved søknad på garasje fra bevegelseshemmede (kommunal "definisjon" lagt til grunn) vil vedkommende prioriteres høyest når tildeling av ledig garasje skjer.
20. Det forutsettes at sameier som leier garasje selv bor i leiligheten og benytter denne garasjen til hensetting av eget motorkjøretøy
21. Ved utleie av leilighet må leieavtale for garasjen sies opp, og man kan kun sette seg på venteliste igjen idet man flytter tilbake. Ved lengre fravær evt lengre utleie (inntil 1 år) vil det i spesielle tilfelle kunne, etter søknad til styret, innvilges at sameiers garasje benyttes av leietaker i denne perioden.
22. Alle sameiere har fortrinnsrett til å leie en garasje før noen får tildelt plass nummer to.
23. Dersom garasje plass leies ut til andre enn sameierne i sameiet, skal slikt leieforhold sies opp dersom beboere i sameiet ønsker garasje plass.
24. Fremleie av garasje kan kun under spesielle omstendigheter godkjennes av styret for et kortere tidsrom, såfremt det ikke er noen sameiere som ønsker å leie garasjen.



25. Dersom man leier garasje, men ikke bruker denne til egen bil, må man fristille denne plass dersom andre sameiere vil leie plassen til egen bil. Dette kan gjøres med en måneds varsel. Det samme gjelder dersom leietaker benytter plassen i strid med vedtektene etter å ha fått en advarsel om at dette ikke må forekomme.
26. Garasjeplassen skal ikke brukes til oppbevaring av uregistrerte eller avskiltede kjøretøy eller tilhengere.
27. Alle som leier garasjeplass må akseptere å flytte til en annen garasjeplass, dersom dette er hensiktsmessig i forhold til størrelsen på bil og garasje. Flyttingen avgjøres av styret når det er nødvendig.
28. Ved avslutning av leieforhold for garasje/og eller salg av leilighet plikter leietaker å levere inn garasjenøkkel/portåpner til styrets leder.
29. Garasjen skal sies opp skriftlig med to måneders varsel.
- 30. Alle som skal lade elbiler plikter å kun benytte lovpålagt ladeboks. Det er fra 2022 ikke lovlig å lade biler fra vanlig stikkontakt eller industrikontakter. Ladeboks installeres og bekostes av den som ønsker en slik, etter skriftlig avtale med styret.**

5/3.25



Vedtekter for Boligsameiet Dagaliveien 31

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.10.2014.
Endret på årsmøte 21.04.2015
Endret på årsmøte 07.04.2016
Endret på ex årsmøte 09.05.2016.
Endret ordinært årsmøte 21.03.2023
Endret på årsmøte 5.03.2025

Organisering/Eiendommen

Sameiet Dagaliveien 31, gnr 33, brnr 1766 i Oslo kommune, ble opprettet ved tinglysing 29.1.1975, og består av 32 seksjoner og en enhet for utleie. Bygningen ligger på festet tomt, eiet av Eckbo Legater. Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

§ 1 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen og å sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Ansvar

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse for sameiets forpliktelser, og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold. De enkelte sameierandeler forutsettes beheftet individuelt med direkte ansvar for den enkelte sameier. For oppfyllelse av festeavtalen, hefter sameiet som sådant.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sin eierandel. Herunder har hver eier rett til salg, pantstillelse og utleie.

Salg og utleie skal meddeles styret for registrering før overdragelse/innflytting. Det gjelder ingen forkjøpsrett i sameiet. Sameierandel kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet etter disse vedtekter. Salg og utleie skal meddeles styre og forretningsfører for registrering før overdragelse/innflytting.

Meldingen skal inneholde ny adresse til eier, ny leietakers navn, e-postadresse og telefonnummer og varighet av utleie.

Ved utleie av seksjon skal seksjonseier overlevere sameiets husordensregler til leietaker, samt informere om alle de til enhver tid gjeldende rutiner og instruksjoner for den enkelte leilighet og alle fellesområder. Vedtekter og husregler gjelder leietaker på samme måte som for sameier i den grad de er relevante, og på den måten ta hensyn til andre eiere og beboere.

§ 4 Fellesutgiftene

Fellesutgifter til eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles etter nedenstående tabell, angitt i tusendeler og innbetales månedlig. Fordelingen for de enkelte seksjoner er slik:



BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

SNR

	BRØK
1	44,1
2	7,25
3	20,2
4	20,41
5	50,36
6	45,13
7	21,03
8	57,28
9	44,68
10	7,25
11	20,2
12	20,41
13	50,36
14	40,99
15	17,54
16	46,42
17	52,67
18	7,25
19	20,2
20	20,41
21	50,36
22	49,33
23	17,94
24	44,68
25	7,25
26	20,2
27	20,41
28	50,36
29	58,61
30	26,1
31	26,1
32	14,53
	1000,0

Det er ikke tillatt å motregne krav den enkelte sameier mener å ha mot sameiet ved tilbakehold av betaling av felleskostnader. Ethvert tilbakehold av felleskostnader vil anses å være et mislighold som gir grunnlag for sameiet til å påberope seg den lovbestemte panteretten etter § 5

Bodene i sameiet er delvis tinglyste boder på hver enkelt seksjon og delvis tildelt som følge av særskilt sameievedtak.

Sameiet har et garasjereglement som sameierne plikter å forholde seg til. Disse er beskrevet nøyere i Husordensreglene. Leieinntektene fra garasjene går inn i sameiets regnskap.



§ 5 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmetallet, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan kun behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Alle innkallinger skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste år
2. Valg av styre
3. Fastsettelse av eventuelle godtgjørelser til styremedlemmer og revisjon
4. Veiledende budsjett for kommende år
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 7 Flertallskrav og protokoll

På sameiermøtet avgis stemmer i henhold til fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene, således at hver seksjon har stemmetall i henhold til sin 1000-del etter oppdelingsbegjæringens fordeling av fellesutgiftene.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtekter med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.



Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere i møtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et hushandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene holdes ryddige og rengjorte.

Dersom en sameier leier garasje plass, skal denne benyttes til sin/e bil/er.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Oppstillingsplasser for biler disponeres av styret og eventuelle inntekter går inn i fellesregnskapet.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets oppgaver og myndighet

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av eiendommen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder fullmakt til forretningsfører.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.



I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §26 eller 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11 Vedlikehold

Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter (gjelder også punkterte vinduer), innvendige dører og karmen samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for sitt bruttoareal. Dette innebærer at vedlikehold av ytre vinduskarmen, terrassedører, veranda-gulv, -tak, -vegger og -kasser samt terrassesluk er sameierens eget ansvar.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

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.

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.

§12 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheter kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden.

§ 13 Sameiernes erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, har sameiet legalpanterett etter eierseksjonsloven §25 og punktet om legal panterett anvendes.

§14 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves



solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§15 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Lov om eierseksjoner §27.

§16 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

5/3.25



5915 Boligsameiet Dagaliveien 31

Ordinært årsmøte 5. mars 2025

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Anne Kristin Vie

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

E-postadresse: anne.kristin.vie@hotmail.com

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Arnt Olav Rønning

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

E-postadresse: arnt.ronning@outlook.com

C. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Karin Francke

Adresse: Dagaliveien 31B, 0783 Oslo

E-postadresse: kfr2101@gmail.com

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Åsa Emma Margareta Erlandsson

Adresse: Dagaliveien 31C

E-post: asa@bit.no

Iben Aurora Dreyer Lerbak

Adresse: Dagaliveien 31F

E-post: ibenauroa@outlook.com

D. Som valgkomité foreslås:

Christina Møinichen

Adresse: Dagaliveien 31E

E-post: cmoinichen@yahoo.no

Erik Mølmen

Adresse: Dagaliveien 31D

E-post: erikmolmen@hotmail.com

Dato 16.2.2025

I valgkomiteen for Boligsameiet Dagaliveien 31

.....
Christina Møinichen

.....
Erik Mølmen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.03.25

Selskapsnummer: 5915 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

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.