



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 753 671  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsfovaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 816 194	1 721 414
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 816 194</b>	<b>1 721 414</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 427	67 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	584
Annen driftskostnad		1 812 359	1 854 612
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 887 286</b>	<b>1 922 972</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 092</b>	<b>-201 558</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 798	30 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 798</b>	<b>30 230</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 798</b>	<b>30 230</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 294	-171 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</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		20 417	23 917
Sum varige driftsmidler		20 417	23 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 417	23 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 929	-14 151
Andre fordringer		55 106	76 587
Sum fordringer		59 035	62 436
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		539 106	535 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 106	535 813
Sum omløpsmidler		598 142	598 249
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>618 559</b>	<b>622 166</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>			
Annen egenkapital		390 812	434 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>390 812</b>	<b>434 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>390 812</b>	<b>434 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 783	150 307
Skyldige offentlige avgifter		913	914
Annen kortsiktig gjeld		150 050	36 840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 746</b>	<b>188 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>227 746</b>	<b>188 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>618 558</b>	<b>622 166</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435951

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 753 671  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsfovaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

**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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 983 753 671  
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 816 194	1 721 414
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 816 194</b>	<b>1 721 414</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 427	67 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	584
Annen driftskostnad		1 812 359	1 854 612
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 887 286</b>	<b>1 922 972</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 092</b>	<b>-201 558</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 798	30 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 798</b>	<b>30 230</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 798</b>	<b>30 230</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 294	-171 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>



Organisasjonsnr: 983 753 671  
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

## 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		20 417	23 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 417	23 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 929	-14 151
Andre fordringer		55 106	76 587
Sum fordringer		59 035	62 436
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		539 106	535 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 106	535 813
Sum omløpsmidler		598 142	598 249
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>618 559</b>	<b>622 166</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>		
Annen egenkapital	390 812	434 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>390 812</b>	<b>434 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>390 812</b>	<b>434 106</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	76 783	150 307
Skyldige offentlige avgifter	913	914
Annen kortsiktig gjeld	150 050	36 840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>227 746</b>	<b>188 060</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>227 746</b>	<b>188 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>618 558</b>	<b>622 166</b>



Organisasjonsnr: 983 753 671  
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6034 Prof.Dahlsgate 31 og 33 Sameie





## **Til seksjonseierne i Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 hos Sankta Katarinahjemmet  
Gjørstadsgate 9, Rosahjemmet**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie  
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl 18:00 i Sankta Katarinahjemmet Gjørstadsgate 9,  
Rosahjemmet

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell måling av energiforbruket.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Valgkomiteen har ikke funnet kandidater til styrevervene, men jobber med å finne kandidater frem mot årsmøtet.

Oslo, 2. mai 2023

Styret i Prof..Dahls gate 31 og 33 Sameie

Frithjof H R Samuelsen/s/    Geir Holen/s/    Peter Ihlefelt/s/    Anya Krest/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Frithjof H R Samuelsen	2022-2023
Styremedlem	Geir Holen	2022-2023
Styremedlem	Peter Ihlefeldt	2022-2023
Styremedlem	Anya Krest	2022-2023
Varamedlem	Thomas Evensen	2022-2023
Varamedlem	Helge Horn	2022-2023
Varamedlem	Therese Vadholm	2022-2023

#### Valgkomiteen

Bernt Norwood Kaasa	2022-2023
Thomas Olander Kahlbom	2022-2023
Harald Thomassen	2022-2023

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Prof. Dahlsgt31/33

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

Sameiets bygninger er i en klasse for seg. Bygningene er registrert av DOCOMOMO, organisasjonen som registrerer verdifulle bygninger blant modernismens perler. Foreningen er internasjonal og opprettet i Nederland i 1989. Bygningene våre er i godt selskap sammen med en rekke andre bygninger her i byen, slike som Rådhuset, Kunstnerens hus og Villa Stenersen, Tuengen Allè 10 c. Iht. prof. Christian Nordberg Schultz er bygningene våre "harmonisk arkitektur og eksempel på klassisk modernisme med høy kvalitet." Sameiet Prof Dahls gate 31/33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983753671, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Professor Dahls Gt 31 B-H Professor Dahls Gt 33 A-E

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

Gårds- og bruksnummer:

215          274

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

Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie har ingen ansatte.



Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56581790. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Styrets arbeid**

#### **STYRETS ARBEID 2022-2023**

Styret har i perioden fra forrige sameiermøte frem til dags dato behandlet 30 saker (per 26. april), og det er avholdt 8 styremøter. I tillegg er det avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med enkelte saker.

**Økonomien** i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet for 2022 er gjort opp med et negativt resultat, hovedsakelig grunnet svært høye fjernvarmekostnader. Sameiet har tilfredsstillende likviditet, og det vises ellers til årsregnskapet.

**Vedlikeholdsarbeider:** Det har blitt utført mindre vedlikeholdsarbeider siste år, hvor det vesentligste har vært oppgradering av el-anlegget i sameiets vaktmesterleilighet (leies ut 33D).

Styret har fått forespørsel om utskifting av inngangsdører til leilighetene. Dette er den enkelte ansvar og ikke sameiets. Kontakt styret for etablerte retningslinjer vedrørende dørens utforming..

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

**Rotter** i sameiet har vært et problem over tid. Styret har hatt en avtale med Pelias AS, men denne er oppsagt fordi problemet er blitt mindre og avtalen var relativt kostbar. Eventuelle nye tiltak vurderes fortløpende.



**Trappevask;** Sameiet har avtale med firmaet Clean-Start AS, trappeoppgangene vaskes ukentlig.

**Avtalen med Telia** løper fortsatt. Sameiet har kollektiv avtale med Telia som inkluderer bredbånd for alle sameiere (25/10 Mbps). Den enkelte sameier kan i tillegg avtale tilleggstjenester direkte med Telia som f.eks. telefoni, økt bredbåndskapasitet mm.

**Vannskade.** Det har vært noen vannskader i denne periode. Styret vil minne om den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar, spesielt av sluk på bade- og dusjrom, samt radiatorer og innvendige rørledninger. Det er helt nødvendig at den enkelte sameier ved mistanke om fuktskader melder dette til styret omgående for evt. å kunne redusere skadeomfanget.

Styret har iht vedtaket på forrige Årsmøte ved en rekke anledninger informert alle eiere om at automatiske vannstopper skal være installert på kjøkken forskriftsmessige inn utgangen mars 2023.

**Vannskader som følge av f.eks. feil bruk av badrom, manglende vedlikehold av radiatorer, rørledninger, manglende membran på bad med mer dekkes ikke av forsikringen, ei heller av sameiet.**

**Fjernvarmeanlegget:** Vi minner om at alle må lufte sine radiatorer gjennom oppvarmings sesongen for å sikre best mulig effekt og for at også dine naboer skal få tilstrekkelig varme.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS)** er et fast punkt på styremøtene, og styret har en årsplan for dette arbeidet. Ingen skader meldt inn.

**Brannsikkerheten** i sameiet er et felles ansvar.

Allikevel har styret gjennomført en varslet inspeksjon for å sikre/minne om sameiernes ansvar. Mangler iht. gjeldene regler som ble påpekt skal den enkelte sameier umiddelbart rette opp mangelen.

Styret har registrert at enkelte sameier etter påpekte mangler ikke følger opp og retter disse manglene. Styret ber derfor sameierne ta ansvar og rette opp i dette umiddelbart.

Styret gjør som vanlig oppmerksom på den enkelte sameieres ansvar for brannvarslere og brannslukningsapparater i egen seksjon. Disse må regelmessig sjekkes og vedlikeholdes (brannslukningsapparat må snus opp ned noen ganger hvert år).

Brannslukningsapparat eldre enn 5 år må skiftes ut. Disse kan leveres på kommunens miljøstasjoner.

Ved utleie må utleier forvise seg om at både røykvarsler og brannslukningsapparat er i funksjon når leieforhold opprettes, og at leietager likeledes er kjent med utstyret.

**Vaktmester** har vi ikke. Styrets medlemmer har påtatt seg «vaktmesteroppgavene», og på denne måten reduseres våre kostnader en god del. Styret ser også med glede på at flere sameiere bidrar til dette arbeidet, bl.a. snømåking/fresing, strøing og gressklipping. Styret setter ellers stor pris på de av dere i sameiet med «grønne fingere» planter løk, luker og



vanner når det trengs, slik at vi klarer å opprettholde våre flotte fellesarealer. Snakke med styret om du ønsker å bidra litt.

Styret gjør oppmerksom på at sameiet ikke har ansvar for å strø og måke fortauene langs sameiets eiendom i Prof. Dahls gt. og Fearnleys gt. Dette er kommunens ansvar.

**Vaktmesterleiligheten** er nå utleid etter oppussing.

**Husleie.** Styret har valgt å ikke øke husleie i perioden.

**Innbrudd** i leiligheter og kjellerboder er ikke blitt registrert.

**Utleie** av seksjoner har et relativt stort i omfang i sameiet. Styret minner om sameiets rutine der utleier skal informere styret om hvem de leier ut til og leietakers kontaktpunkter (mob.nr og e-mail). Dette for at styret kan komme raskt i kontakt med leietaker vedr. vannlekkasjer etc. Kontaktperson i styret har vært Helge Horn. Det minnes videre om rutinene med å informere om husordensregler og skilting av postkasse.

**Rundskriv** omhandlende diverse aktuelle forhold og saker er ellers blitt distribuert ved behov. Spesielt minner styret jevnlig om brannsikring av egen seksjon, rydding av innvendige fellesareal pga. brannsikkerhet og rømning, samt rutiner for avfallshåndtering.

**Nye sameiere:** Vi fikk ingen nye sameiere i 2022

**Diverse andre saker** er også blitt behandlet, spesielt forhold knyttet til den daglige drift og trivsel. Oppmøtet til dugnadene var dessverre noe redusert i siste periode.

Styret oppfordrer likevel at flere sameiere møter opp på kommende dugnader, fordi mye arbeide faller på de samme personene fra år til år.

**Ansvar for vannskader:** Styret oppfordrer enhver beboer i leiligheter/rekkehus til å bli kjent med hvor hovedkranen til seksjonen befinner seg. Kranen må også være tydelig merket. Sameiere som leier ut eller låner ut sin seksjon må gjøre leietaker kjent med dette.

**Innbetalinger for vedlikehold i oppgangene:** Siden 1. juli 2009 har alle leilighetene i oppgangene betalt en fast månedlig avgift for å skaffe penger vedlikeholdsoppgaver knyttet til oppgangene. Det er i alt 28 leiligheter som betaler slik avgift. Den startet på kr. 100 per måned i 2009, ble økt til 150 kr. fra januar 2015, og ble økt med 5 prosent til 158,- på linje med de øvrige felleskostnadene fra januar 2016. 1. januar 2021 ble månedlige avgiften økt til 161,- og har ikke vært justert siden.

Hittil er følgende arbeid betalt over disse midlene:

- Oppussing av oppgangene 33 D og E januar 2011 – kr. 105.000
- Utskifting av ringetablåer til alle oppgangene i 2014 – kr. 47.000
- Hovedvask i oppgangene i 31F og G i 2015 – kr. 6.200
- Oppussing av oppgangene 31F, G og H august 2018 – kr. 268.413

Det er styret som selv holder oversikt over disponeringen av disse midlene, og per 31.12.2022 ser status slik ut:



År	Månedlige avgifter	Innbet totalt per år	Utbetaltinger	Saldo ved utg. av året
2009	100	16 800	-	16 800
2010	100	33 600	-	50 400
2011	100	33 600	105 000 -	21 000
2012	100	33 600	-	12 600
2013	100	33 600	-	46 200
2014	100	33 600	47 000	32 800
2015	150	50 400	6 200	77 000
2016	158	53 088	-	130 088
2017	158	53 088	-	183 176
2018	158	53 088	268 413 -	32 149
2019	158	53 088	-	20 939
2020	158	53 088	-	74 027
2021	161	54 096	-	128 123
2022	161	54 096	-	182 219



## 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.

Driftsinntektene er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er noe over budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til strøm/energi enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 370 396.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 246 000 til alminnelig drift og 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. Vi antar dermed 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 Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Prof Dahlsgt 31/33

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Prof Dahlsgt 31/33.

#### 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 rettviseende 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

Budsjetallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### 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 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 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 Dokumentnøkkel: 8FYB0-CVP1F-6T0Y-14VIC-IA44E-K1MOZ



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 816 194	1 705 164	1 807 000	1 915 000
Andre inntekter		0	16 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 816 194</b>	<b>1 721 414</b>	<b>1 807 000</b>	<b>1 915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 827	-8 376	-8 500	-9 800
Styreonorar	4	-62 600	-59 400	-60 000	-66 000
Avskrivninger	12	-3 500	-584	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 390	-8 294	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-94 873	-92 198	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-15 821	-1 004	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-186 396	-293 053	-155 000	-246 000
Forsikringer		-234 886	-218 666	-233 000	-258 000
Kommunale avgifter	8	-331 490	-319 447	-327 000	-391 000
Energi/fyring	9	-641 609	-649 204	-525 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 264	-180 114	-186 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-102 631	-92 633	-109 000	-118 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 887 286</b>	<b>-1 922 972</b>	<b>-1 711 500</b>	<b>-1 981 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-71 092</b>	<b>-201 558</b>	<b>95 500</b>	<b>-66 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 798	30 230	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 798</b>	<b>30 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-43 294</b>	<b>-171 328</b>	<b>95 500</b>	<b>-66 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-43 294	-171 328		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	20 417	23 917
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 417</b>	<b>23 917</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		3 929	15 609
Forskuddsbetalte kostnader		55 106	46 827
Driftskonto OBOS-banken		442 737	440 244
Sparekonto OBOS-banken		96 369	95 569
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>598 142</b>	<b>598 249</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>618 559</b>	<b>622 166</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		390 812	434 106
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>390 812</b>	<b>434 106</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 543	29 760
Leverandørgjeld		76 783	150 307
Skyldige offentlige avgifter	13	913	914
Annen kortsiktig gjeld	14	134 507	7 080
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>227 746</b>	<b>188 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>618 559</b>	<b>622 166</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 2. mai .2023			
Styret i Sameiet Prof Dahls gt 31/33			
Frithjof H R Samuelsen/s/	Anya Krest/s/	Peter Ihlefeldt/s/	
Geir Holen/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 319 408
TV/Bredbånd	186 276
Leie	81 298
Trappevask	62 160
Dugnad	59 500
Vedlikehold i trappeoppgangene.	54 096
Vaktmesterleilighet	43 556
Tilleggsareal	9 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 816 194</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 827
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 827</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 62 600.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 390.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-171
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 650
Opak AS	-13 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 821</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 754
Drift/vedlikehold VVS	-4 784
Drift/vedlikehold elektro	-52 402
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 295
Kostnader dugnader	-34 015
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 396</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-172 048
Renovasjonsavgift	-159 442
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-331 490</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 549
Fjernvarme	-626 060
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-641 609</b>

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

Lokalleie	-1 050
Container	-20 194
Håndverktøy	-1 434
Annet driftsmateriale	-776
Renhold ved firmaer	-63 386
Snørydding	-4 601
Andre fremmede tjenester	-1 153
Trykksaker	-874
Andre kontorkostnader	-2 099



Porto	-900
Kontingenter	-2 429
Bank- og kortgebyr	-2 895
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-840
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 631</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	1 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 822
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>27 798</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1	
Tilgang 2021	24 500
Avskrevet tidligere	-583
Avskrevet i år	-3 500
	20 417
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>20 417</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 500</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-913
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-913</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse	-6 480
Påløpte kostnader	-127 992
Annen kortsiktig gjeld	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-134 507</b>



**INNKOMNE FORSLAG**

**Sak A.**

**Redegjørelse:**

**Se bakerst i innkallingen.**

**Forslag til vedtak fra Styret.**

**Årsmøtet beslutter ikke å innføre individuell måling av energiforbruket pr. radiator.**



## Større vedlikehold og rehabilitering

### HISTORIKK - REHABILITERING/ VEDLIKEHOLD

* Oppgarding av el-anlegget i Vaktmesterleiligheten og lett oppussing	2022
* Vedlikehold av vinduer i begge bygg	2021
* Vedlikehold av balkonger til rekkehusene- 9 stk	2020
* Skiftet sluk i begge fyrrom	2019
* Noen få vinduer er blitt reparert/skiftet	2019
* Reparasjon av avløpsledning fra P33	2019
* Oppussing av trappeoppgangene i 31G, H og I	2018
* Enkelte vinduer og en balkongdør er blitt reparert	2018
* Noen vinduer skiftet ut	2017
* Vinder 2. og 3 etasje for leilighetene mellom lamellene skrapet og malt	2016
* Reparasjon av to balkongdører	2016
* Utskifting av vinduer 10 stk. – (karmutbedringer)	2016
* Utskifting av punkterte vinduer 15 stk.	2016
* Kjøkken i vaktmesterleiligheten er renoveret	2015
* Vinduer utvendig malt (ikke 2. og 3. etasje mellom lamellene)	2015
* Det er lagt inn innvendig strøp i et nedløpsrør i 33D	2014
* En membran ved takluke i 31 reparert etter lekkasje	2014
* Seks knær i nedløpsrørene fra takene ned til kjeller i 31 og 33 er reparert	2014
* Et vindu i en leilighet er skiftet ut	2014
* Utskifting av ringetablåer til 31 F, G og H, og 33 D og E	2014
* Ny pumpe til varmeanlegget i P31	2014
* Maling av utvendige inngangspartier i P31	2014
* Maling av utvendige inngangspartier i P33	2013
* Reparasjon av gjerde mot nabo i P3	2013
* Beskjæring av trær mot nabosameiet P35	2013
* Takhatter og beslag kontrollert/reparert, montert beslag på gamle fyrpiper	2013
* Felling av 3 større almetrær	2012
* Etablering av utearealer mellom blokkene og utenfor P33	2011
* Oppussing av trappeoppgangene i P33D og E	2011
* Utskifting av 2 stk. ekspansjonskar i varmeanlegget i fyrrom P31	2010
* Reparert og fornyet trappeinngangene til P33A, B og C	2010
* Malt utvendige sokler på begge bygningene	2010
* Etablert uteplasser mellom bygningene og foran P33, og installert sykkelstativer foran begge bygningene	2010
* Fjernvarmetilknytning, med fjerning av fyrkjeler og oljetank, med tilhørende arbeider i begge fyrrom	2009
* Forberedelse fjernvarmetilknytning, med innlegging av fjernvarmerør i begge fyrrom	2008
* Ny pumpe til fyren i 33 og nye reguleringssystemer installert	2006
* Taktekking gjennomført på begge bygg	2005
* Maling av vinduer mot Prof. Dahls gt.	2005
* Brann dører i kjellerganger skiftet ut	2004
* Opprusting av balkong mot Fearnlys gt, 3.etg gjennomført	2004
* Alle balkonger epoxy-behandlet	2004
* Brann tetting mellom kjellerganger, fyrrom og trappeoppganger	2004
* Adresseforandring, nye skilt satt opp på bygningene	2003
* Trær, beskjæring gjennomført	2003



* Rekkverk, nye sprosser sveiset og malt i oppgangene	2003
* Nytt røkgassuttak til fyren i Prof. Dahls gt. 31	2003
* Utskiftet 6 stk. dører rekkehus	2002
* Reparert 5 stk. inngangsdører trapperom	2001
* Utbedring beslagsarbeider på begge takene	2001
* Oppgradert kabelnett fra UPC	2000
* Støydempet oljekjel i P31	2000
* Skiftet 2 stk. vindusfelt	2000
* Reparert utvendige trappeinnganger	2000
* Skiftet 6 stk. verandadører rekkehus	1999
* Skiftet oljebrennere	1999
* Rehabilitering fasader, vinduer, balkonger, grunnmur, rekkverk, støttemur	1998
* Trapper; vedlikehold/oppussing	1996
* Trær; beskjæring	1996
* Sentralfyr; skiftet regulering-/styringsenhet i P31	1995
* Kantstein, preparering, såing m.m	1995
* Ny oljetank i glassfibertank m/tilførselsledninger	1994
* Brannrør; enkelte ståldører skiftet i kjellere	1993
* Kjellergulv; Reparert gulv i vaskekjeller P31	1993
* Vannrør; hovedrør skiftet i begge bygninger	1991
* Nytt ekspansjonskar til sentralfyr i P33	1991
* Gangveier til begge bygninger lagt i stein	1991
* Låser; nytt hovedsystem installert	1990
* Radio/TV; nytt antenneanlegg	1990
* Elektroanlegg; nytt fellesanlegg	1989
* Ytterdører; malt ytterdører	1987
* Oljefyr; nye pumper	1987
* Dørtelefon; nyinstallasjon	1986
* Fasader; oppussing/malt	1986
* Tak; nyttekket	1984
* Vinduer utskiftet	1980
* Tak tilleggsisolert	1972



**Vurdering av innføring av  
individuell måling av  
energiforbruket pr. radiator.**

**Sameiet Professor Dahls Gate 31-33**

# Vurdering av implementering av individuell måling av energiforbruket pr. radiator. i sameiet PDG31-33

## Bakgrunn og dagens situasjon

- Strømforbruk knyttet til varmtvann, belysning og annet generelt strømforbruk håndteres i dag av hver enhet separat
- Oppvarming ved fjernvarme håndteres sentralt og dekkes av den enkelte gjennom fellesutgiftene der kostnad er beregnet basert på seksjonsbrøk.
- Fellesområder, som boder, ganger, kjeller og lagerrom/vaskerom dekkes i dag allerede av sameiet gjennom fellesutgiftene.
- Årsmøtet 2022 vedtok at styret i sameiet skulle gjøre en vurdering av hvorvidt implementering av individuell måling av energiforbruket pr. radiator. av energiforbruk knyttet til oppvarming bør gjennomføres for å muliggjøre avregning av hver enhets individuelle energiforbruk

## Status

- Styret har innhentet:
  - Kostnadsestimat fra to ulike installasjonspartnere
  - Erfaringer fra implementering og bruk av individuell måling av energiforbruket pr. radiator. fra andre sameier
- Styret har også diskutert fordeler og ulemper ved innføring av individuell måling av energiforbruket pr. radiator. basert på innhentet informasjon

## Vurdering av dagens løsning (uten individuell måling av energiforbruket pr. radiator. for oppvarming)

### Fordeler

- Oppvarmingsutgifter er forutsigbare og jevnt fordelt gjennom året
- Dagens løsning er enkel å administrere
- Ingen ekstra kostnader knyttet til vedlikehold og kontroll av individuell måling pr. radiator
- Seksjonens plassering i bygget påvirker ikke kostnad, der f. eks. endeleiligheter og leiligheter i 1. etasje vil bidra til oppvarming av mellomliggende seksjoner

### Ulemper

- Det er få insentiver til å redusere energiforbruk for oppvarming
- Enkelte seksjoner har lagt radiatorer som vannbåren varme i golv, mens andre har lagt inn el.- varmekabler, som gjør at noen seksjoner bruker mer strøm til varme, og potensielt betaler mer enn nødvendig gjennom dagens betalingsordning.
- Dagens seksjonsbrøk er nødvendigvis ikke «rettferdig» i utgangspunktet ift energiforbruket.

# Vurdering av løsning med individuell måling av energiforbruket pr. radiator. for oppvarming

## Fordeler

- Hver enhet vil betale for faktisk energiforbruk til oppvarming for sin seksjon
- Større insentiv til å redusere energiforbruk
- Sameiets totale energikostnad kan gå ned
- De som ønsker å ha det kaldere og spare energi betaler ikke for andre som ønsker å ha det varmt

## Ulemper

- Det er ingen garanti for at samtlige eierseksjoner vil oppleve en redusert energikostnad
- Kostnad knyttet til implementering, leie og vedlikehold av individuelle målere pr. Radiator
- Det er knyttet økt administrasjon (OBOS, Leverandør) til det å ha individuell måling av energiforbruket pr. radiator. også for sameiet
- Nettselskapene kan ta gebyr for manuell håndtering av målerdata og årlig kontroll
- Potensiell energibesparelse avhenger av hvor i bygget leiligheten er lokalisert. Endeleiligheter og leiligheter i 1. og 3. etasje vil bidra til oppvarming av mellomliggende etasjer, som vil føre til en skjevfordeling i energiforbruk.
- Ikke tydelig hva som skjer med tvister der enkelte bestrider og klager på målingen, som også kan være feil. Dette kan medføre involvering av tredjepart.



## Antatte kostnader knyttet til individuell måling av energiforbruket pr. radiator.

### Antatte kostnader basert på mottatte tilbud

- **Implementering:** 2500 pr. seksjon (eksl. mva)
- **Leiekost pr. år:** 8000 for sameiet (eksl. mva)
- **Årskost service:** 450 pr. seksjon (eksl. mva)

Beløpene vil kunne justeres med KPI på årlig basis.

Ingen tilbydere kan garantere en minimumsbetjening.

Tilbudene anses som noe lave. Installasjon av målerne vil kunne ta tid, noe som kan drive initielle kostnader opp

## Konklusjon

- Basert på en helhetlig vurdering, anbefaler ikke styret i sameiet å gå videre med innføring av individuell måling av energiforbruket pr. radiator. av energiforbruk knyttet til oppvarming
- Styret forstår at det kan oppleves som urettferdig at man betaler basert på eierbrøk når beboerne kan ha ulikt syn på energiforbruk og behov for oppvarming. Likevel anser styret det som usikkert at det å innføre individuell måling av energiforbruket pr. radiator. vil gi en mer rettferdig kostnadsfordeling knyttet til oppvarming, da eierseksjonenes plassering i bygningene vil ha mye å si for den enkelte seksjons energiforbruk knyttet til oppvarming
- Det er ikke ønskelig å innføre et ekstra lag med administrasjon og kostnad i tillegg til og involvering av eksterne aktører med behov for å følge opp og vedlikeholde utstyr i sameiet



6034 Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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