



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 915 277	1 816 194
Sum inntekter		1 915 277	1 816 194
Kostnader			
Lønnskostnad		64 033	71 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	3 500
Annen driftskostnad		1 879 741	1 812 359
Sum kostnader		1 947 274	1 887 286
Driftsresultat		-31 997	-71 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 855	27 798
Sum finansinntekter		30 855	27 798
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 855	27 798
Resultat før skattekostnad		-1 142	-43 294
Årsresultat		-1 142	-43 294
Totalresultat		-1 142	-43 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 142	-43 294
Sum overføringer og disponeringer		-1 142	-43 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 917	20 417
Sum varige driftsmidler		16 917	20 417
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 917	20 417
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 057	3 929
Andre fordringer		60 409	55 106
Sum fordringer		64 466	59 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 446	539 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 446	539 106
Sum omløpsmidler		538 911	598 142
SUM EIENDELER		555 828	618 559

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		389 670	390 812
Sum opptjent egenkapital		389 670	390 812
Sum egenkapital		389 670	390 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 667	76 783
Skyldige offentlige avgifter			913
Annen kortsiktig gjeld		164 491	150 050
Sum kortsiktig gjeld		166 159	227 746
Sum gjeld		166 159	227 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 828	618 558



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482989

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 915 277	1 816 194
Sum inntekter		1 915 277	1 816 194
Kostnader			
Lønnskostnad		64 033	71 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	3 500
Annen driftskostnad		1 879 741	1 812 359
Sum kostnader		1 947 274	1 887 286
Driftsresultat		-31 997	-71 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 855	27 798
Sum finansinntekter		30 855	27 798
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 855	27 798
Resultat før skattekostnad		-1 142	-43 294
Årsresultat		-1 142	-43 294
Totalresultat		-1 142	-43 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 142	-43 294
Sum overføringer og disponeringer		-1 142	-43 294



Organisasjonsnr: 983 753 671
SAMEIET PROF DAHLSGT 31/33

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		16 917	20 417
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 917	20 417
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 057	3 929
Andre fordringer		60 409	55 106
Sum fordringer		64 466	59 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 446	539 106
Sum omløpsmidler		538 911	598 142
SUM EIENDELER		555 828	618 559
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	389 670	390 812
Sum opptjent egenkapital	389 670	390 812
Sum egenkapital	389 670	390 812
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 667	76 783
Skyldige offentlige avgifter		913
Annen kortsiktig gjeld	164 491	150 050
Sum kortsiktig gjeld	166 159	227 746
Sum gjeld	166 159	227 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	555 828	618 558



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6034

Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie



Velkommen til årsmøte i Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Sankta Katarinahjemmet, Gjørstadsgate 9, Rosahjemmet.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Oppgradering av pipehetter
9. Behov for kartlegging av ytre vedlikehold

Med vennlig hilsen,

Styret i Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Therese Vadholm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.



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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. s. 6034 Prof.Dahls gate 31 og 33 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 99 500.

Styrets innstilling

Gjeldende styrehonorar er på kr.96.000,- pr år. Det er styret som bestemmer den interne fordelingen av honoraret.

Fra april 2023 til april 2024 har KPI økt med 3,6 %



På denne bakgrunn foreslås at honoraret økes til kr.99.500,- for perioden 2024 til 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2023/2024 settes til kr 96 000. Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 99 500.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Therese Vadholm

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anya Krest
- Elisabeth Nordli
- Peter Ihlefeldt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gaute Nistov
- Una Mørch-Thoresen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Blomhoff
- Frithjof Samuelson
- Harald Thomassen

Vedlegg

1. iINSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL A_RSMOTET 29. MAI 2024.pdf



Sak 8

Oppgradering av pipehetter

Forslag fremmet av:

Tonte Hegard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Forslag fra Tonte Hegard vedrørende tiltak mot regn/snø gjennom pipeløpene.

Styrets innstilling

Forslag til tiltak for å hindre kraftig regn og snø i å ha fri adgang ned pipeløpene.

Forslaget går i korthet ut på at det skal installeres «hatter» på pipeløpene i P33B, tilsvarende de som er montert på pipene i enderekkehusene i P31. Forslagsstiller er bekymret for virkningene av fukt i pipeløpet og for konsekvensene av denne fukten for gården.

Styrets vurdering og anbefaling er:

Styret er ikke kjent med at vann som kommer inn i de ulike typer pipeløp er et generelt problem, og/eller har ført til problemer. Det er riktignok blitt ettermontert takhatter et par steder, men ikke pga. at vann har ført til fuktskader. Eksempelvis er det blitt ettermontert en takhatt over ventilasjonspipen hos Breivik/Ihlefeldt fordi vann har rent inn i vifteventilatoren og ned på komfyren i perioder med kraftig og langvarende regn.

I utgangspunktet skal det ikke være nødvendig å montere takhatter på pipeløpene pga. fare for fuktskader, etter det styret har kjennskap til. Sameiets bygninger er nærmere 100 år, og fuktskader pga. konstruksjonsprinsippet er ikke blitt registrert.

Med bakgrunn i ovennevnte er det ikke sikkert at det er nødvendig å montere takhatter på pipeløp som ikke har det i dag.

Styret har likevel bedt om en faglig vurdering av problemstillingen og ifølge firma OPAK må man ikke montere slike takhatter, men at man bør gjøre det.

Styret har derfor besluttet at slike takhatter skal monteres og prosess med tilbudsinnhenting er startet.

Styret foreslår derfor det foreslåtte vedtaket.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å engasjere et firma for å montere takhatter på pipeløpene, og at dette iverksettes i løpet av 2024.



Sak 9

Behov for kartlegging av ytre vedlikehold

Forslag fremmet av:

Harald Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ber om at det tas opp en sak som dreier seg om det ytre vedlikehold på og ved de to bygningene. Videre ber jeg om at det legges frem følgende forslag til vedtak:

«Årsmøtet ber styret kartlegge behovet for å utføre vedlikehold på og ved de to bygningene i sameiet og utarbeide et anslag for kostnadene med oppgradering. Videre at styret setter opp et forslag til finansiering av oppgradering og legger dette frem på et ekstraordinært sameiermøte i løpet av høsten 2024»

Jeg skal begrunne forslaget nærmere.

La meg først og fremst understreke at felleskostnadene i vårt sameie er vesentlig mindre enn i mange sammenlignbare sameier. Det skyldes utvilsomt at ulike styrer har hatt en god forvaltning av økonomien i sameiet. Jeg har ikke til hensikt å foreslå vedlikehold som medfører en vesentlig økning av felleskostnadene

I de årlige innkallelene til ordinært sameiermøte er det tatt med en oversikt over de oppgraderinger av ulike slag som er gjennomført fra og med 1972 til og med 2022. Av oversikten fremgår den siste større rehabilitering av fasader, vinduer, balkonger, grunnmur, rekkverk og støttemur fant sted i 1998.

Siden 1998 har det ikke vært utført omfattende tilsvarende rehabilitering. Det har imidlertid blitt gjennomført bla utskifting av noen inngangsdører, balkongdører og vinduer. Dessuten ble trappeoppgangene til P 33 a – e reparert og fornyet i 2010 og 2011. Det er derfor ikke nødvendig med reparasjon av disse

I dag er det et åpenbart behov for mere omfattende vedlikehold og særlig i tilknytning til P 31b - h. Jeg går ut fra at styret er klar over hvor det er behov for vedlikehold, men jeg vil likevel peke på noen områder hvor behovet er iøynefallende.

I trappeoppgangene utenfor nr. 31 b - h er det store sprekker og løse heller i trappetrinnene. Både trappeoppgangene og grunnmuren er misfarget og skittent og trenger å repareres og males.

Muren mellom P 31 B - H og villaen i nr. 31 er preget av avflasset maling og rustent armeringsjern som er synlig flere steder. Det har neppe noen hensikt å male muren, men det må etter min oppfatning foretas reparasjon av de deler av muren som har synlig armeringsjern. Selv om jeg har begrenset murerfaglig innsikt tror jeg at spyling av muren med høytrykk vil bringe tilbake den opprinnelige gråfarge som vil være en klar forbedring av dagens tilstand.

Eksemplene er flere, men jeg antar at styret har registrert hvor det er behov for vedlikehold.

På denne bakgrunn ber jeg om at dette brev med forslag til vedtak blir fremlagt på sameiermøtet med styret anbefaling til vedtak

Styrets innstilling

Forslaget går i korthet ut på at styret skal kartlegge behovet for å utføre vedlikehold på og ved begge bygningene, utarbeidelse av et anslag for kostnadene ved oppgradering, samt sette opp et finansieringsforslag. Dette skal legges frem på et ekstraordinært sameiermøte i løpet av høsten 2024.



Spesielt nevner forslagsstiller trappene utenfor inngangene i P31 B-H, samt muren mellom vår bygning og villaaen på hjørnet av Industrigata og Professor Dahls gate. Det påpekes også at det ikke har vært utført en omfattende rehabilitering siden 1998.

Styrets vurdering og anbefaling er:

Innledningsvis gjør styret oppmerksom på at tiltak med de aktuelle trappene har vært drøftet, og budsjettpris er innhentet fra et mur- og pussfirma. Dette tiltaket var av mest kosmetisk karakter, som utbedring av fuger, feste av løse heller og løst rekkverk, maling etc.

Dette arbeide skulle vært igangsatt høsten 2023, men ble utsatt til våren 2024.

Tilsvarende har styret ønsket å gjøre noe med utseendet på muren, og tiltak med denne er også planlagt utført våren 2024. Forberedende arbeider er igangsatt av styret, hvor beplantning på muren er fjernet.

Prosess med tilbudsinnhenting pågår. Reparasjon/utbedringer av trappene og støttemuren vil bli bestilt når økonomisk konsekvens og fremdrift er avklart. Bestilling av arbeidene vil trolig foretas nå i mai 2024.

Vedlikeholdsoppgaver, både indre og ytre, har vært og er fortløpende gjenstand for vurderinger i styret, og prioritering av oppgaver foretas kontinuerlig. Styret har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet, både inn- og utvendig. En kartlegging er derfor ikke nødvendig.

Reparasjon og utskiftning av råtnede og ødelagte vinduer har eksempelvis hatt stort fokus, og arbeid med utskiftning av belyningsanlegg er iverksatt. Uforutsett behov for vedlikehold oppstår også jevnlig.

Sameiets bygninger er av eldre dato, og det er kontinuerlig behov for vedlikehold og utskiftninger. Av større ytre rehabiliteringsoppgaver som vil komme nevnes spesielt fasadene og takene. Indre rehabiliteringsoppgaver som vil komme er varmeanlegg (radiatorer med tilhørende rørføringer), samt avløpsrør.

Rehabilitering av fasader, tak og varmeanlegg og utskiftning av vinduer vil vært meget kostbart, og kommende styre må utarbeide forslag til fremtidige sameiermøter når slike behov oppstår. Til orientering kostet fasadeoppussingen i 1998 ca. 2 millioner kroner.

En fasaderehabilitering i dag forventes å koste i området 5 til 10 millioner kroner.

Styret foreslår derfor at utvendige vedlikeholdsoppgaver deles inn i to «faser».

Fase 1 vil omfatte trappene og muren. Tiltak med pipene på tak vil også være en del av denne fase, ref. sak 1/2024. Disse arbeidene er trolig bestilt før årsmøtet avholdes.

I fase 2 vil tiltak med fasader, vinduer og tak vurderes, også innvendig vedlikehold av varmeanlegg mm.

Det er ikke sikkert at nødvendige vedlikeholdsoppgaver må fremlegges i et ekstraordinært sameiermøte. Dette vil bl.a. være avhengig av kostnadene, noe som kommende styre må vurdere og ta stilling til.

For øvrig har sittende styre og tidligere styre vurdert behovet for å etablere et vedlikeholdsfond. For å få nok midler til et slikt fond må fellesutgiftene økes betydelig, og langt høyere enn de prosentvise økingene som er blitt foretatt opp gjennom årene.

Styrets vurdering er at det er i sameiernes interesse å ikke øke fellesutgiftene mer enn nødvendig. Kort oppsummert er det styrets vurdering at det er bedre ha lavere fellesutgifter enn litt penger på bok.

Når det blir behov for større vedlikeholdsutgifter, vil dette tas opp i et årsmøte, eller ev. i et ekstraordinært årsmøte.



Sameiets vaktmesterleilighet utgjør også en sparekapital som ev. også kan realiseres i en fremtid. Spesielt dersom finansiering av større vedlikeholdsbehov ikke lar seg løse tilfredsstillende. Et salg betinger også reseksjonering og tinglysing, og dette må kommende styreverv vurdere.

Styret foreslår derfor det foreslåtte vedtaket som motforslag.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: Forslaget om kartlegging av vedlikeholdsbehovet vedtas ikke. Dersom det oppstår et vedlikeholdsbehov som har en økonomisk konsekvens utenfor styrets beslutningsmandat, vil styret fremlegge saken for årsmøtet, eller i et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak 2

Forslagstillers forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret kartlegge behovet for å utføre vedlikehold på og ved de to bygningene i sameiet og utarbeide et anslag for kostnadene med oppgradering. Videre at styret setter opp et forslag til finansiering av oppgradering og legger dette frem på et ekstraordinært sameiermøte i løpet av høsten 2024.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Therese Vadholm	2023-2024
Styremedlem	Geir Hølen	2023-2024
Styremedlem	Peter Ihlefeldt	2023-2024
Styremedlem	Anyá Krest	2023-2024
Varamedlem	Helge Horn	2023-2024
Varamedlem	Una Mørch-Thoresen	2023-2024
Varamedlem	Gaute Nistov	2023-2024

Valgkomiteen

Frithjof H R Samuelsen	2023-2024
Harald Thomassen	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på professordahls31og33@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

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

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID 2023-2024

Styret har i perioden fra forrige sameiermøte frem til dags dato behandlet 38 saker (per 27. april), og det er avholdt 9 styremøter. I tillegg er ulike enkeltsaker fulgt opp parallelt mellom styremøtene.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet for 2023 er gjort opp med et negativt resultat, hovedsakelig grunnet svært høye fjernvarmekostnader. Sameiet har tilfredsstillende likviditet, og det vises ellers til årsregnskapet. Det er besluttet å ta opp et mindre lån for finansiering av vindusoppgradering.

Vedlikeholdsarbeider: Det har blitt utført noe vedlikeholdsarbeider siste år, hvor det vesentligste har vært oppgradering av vinduer i dårlig stand i enkelte seksjoner i nummer 31, arbeid med utskifting av lysarmatur i hele sameiet og planlegging av oppgradering av mur bak 31 samt heller på trapper. Styret har også opprettet en vedlikeholdsoversikt, som for oppfølging og dokumentasjon av kommende vedlikeholdsoppgaver på kort og lang sikt, for å kunne prioritere disse på en god måte.

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

Mus i sameiet har blitt observert i styreperioden. Det er gjennomført to inspeksjoner av Pelias AS, gjennom sameiets forsikring. Det er ikke vurdert å gjenopprette løpende avtale med Pelias, som tidligere er oppsagt, da avtalen er relativt kostbar. Styret er i gang med å kartlegge behov for tetting av sprekker og andre innganger mus kan komme inn i sameiet, med fokus på kjeller. Det er viktig at alle sameiere sørger for å holde vinduer i kjellerboder lukket samt sørger for å si ifra om knuste eller manglende vinduer. Eventuelle andre 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 få vannskader i denne perioden. 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. Automatiske vannstopper er nå bekreftet installert på kjøkken i alle seksjoner. Vannskader som følge av f.eks. feil bruk av baderom, manglende vedlikehold av radiatorer, rørledninger, manglende membran på bad med mer dekkes ikke av forsikringen, ei heller av sameiet.

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. Det har i enkelte tilfeller i styreperioden forekommet henvendelser knyttet til vannlekkasje der sameier eller leietaker ikke har hatt kjennskap til hovedkranens lokasjon.



Fjernvarmeanlegget: Vi minner om at alle må lufte sine radiatorer gjennom oppvarmingssesongen 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.

Styret har i styreperioden gjennomført en varslet inspeksjon for å sikre/minne om sameiernes ansvar, samt sendt ut et rundskriv om brannvern og prosedyre ved brann. Mangler iht. gjeldene regler som ble påpekt skal den enkelte sameier umiddelbart rette opp mangelen.

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 behov for at flere sameiere bidrar i fellesoppgaver, som snømåking/fresing, strøing og gressklipping, da dette i perioder er tidkrevende arbeid som faller på få i sameiet. Selv om styret holder i disse oppgavene på overordnet nivå, er særlig snømåking, strøing, gressklipping og vanning noe den enkelte sameier inviteres til å bidra med løpende. Styret setter ellers stor pris på de av dere i sameiet med «grønne fingere» planter løk, luker og vanner, slik at fellesarealene forblir flotte. Snakk med styret dersom 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 fortsatt utleid. Det er gjennomført en indeksjustering av leiekostnadene i styreperioden.

Husleie: Styret har valgt å øke husleien med 10 % fra 1. juni 2024 i denne styreperioden.

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 (mobilnummer 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, samt at sameiere videreformidler rundskriv som sendes som er av relevans for leietakere.

Rundskriv omhandlende diverse aktuelle forhold og saker er blitt distribuert ved behov.



Nye sameiere: Vi fikk to nye sameiere styreperioden 2023/2024.

Dugnader: Oppmøtet til dugnadene har vært god. Styret oppfordrer likevel at flere sameiere møter opp på kommende dugnader, for å unngå at mye arbeid faller på de samme personene fra år til år.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 372 752.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie.

Lån

Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OATFS-FUU47-5X4QG-5TPXU-VTEOE-F83XI



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 915 277	1 816 194	1 915 000	2 008 034
SUM DRIFTSINNEKTER		1 915 277	1 816 194	1 915 000	2 008 034
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 433	-8 827	-9 800	-14 200
Styrehonorar	4	-62 600	-62 600	-66 000	-96 000
Avskrivninger	12	-3 500	-3 500	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 860	-9 390	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 681	-94 873	-99 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-2 168	-15 821	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-159 939	-186 396	-246 000	-250 000
Forsikringer		-256 386	-234 886	-258 000	-252 000
Kommunale avgifter	8	-392 310	-331 490	-391 000	-451 000
Energi/fyring	9	-625 822	-641 609	-575 000	-535 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 975	-195 264	-205 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-104 601	-102 631	-118 500	-119 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 947 274	-1 887 286	-1 981 800	-2 082 700
DRIFTSRESULTAT		-31 997	-71 092	-66 800	-74 666
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 855	27 798	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 855	27 798	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 142	-43 294	-66 800	-74 666
-					
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 142	-43 294		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	16 917	20 417
SUM ANLEGGSMIDLER		16 917	20 417
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 057	3 929
Forskuddsbetalte kostnader		60 409	55 106
Driftskonto OBOS-banken		373 283	442 737
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 189	0
Sparekonto OBOS-banken		98 974	96 369
SUM OMLØPSMIDLER		538 911	598 142
SUM EIENDELER		555 828	618 559
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		389 670	390 812
SUM EGENKAPITAL		389 670	390 812
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 836	15 543
Leverandørgjeld		1 667	76 783
Skyldige offentlige avgifter		0	913
Annen kortsiktig gjeld	13	134 655	134 507
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 159	227 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 828	618 559
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2024

Styret i Sameiet Prof Dahls gt 31/33

Therese Vadholm/s/

Anya Krest/s/

Peter Ihlefheldt/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 370 172
TV/Bredbånd	199 308
Vaktmesterleilighet	130 668
Dugnad	84 000
Trappevask	67 133
Vedlikehold i trappeoppgangene.	54 096
Tilleggsareal	9 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 915 277

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 827
Tilbakeført styrehonorar fra 2020	7 394
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 433

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 2022/2023, og er på kr 62 600.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 860.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 168
SUM KONSULENTHONORAR	-2 168

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 822
Drift/vedlikehold VVS	-16 148
Drift/vedlikehold elektro	-6 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 329
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 002
Kostnader dugnader	-54 694
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-159 939

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 141
Renovasjonsavgift	-180 170
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-392 310

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 339
Fjernvarme	-613 483
SUM ENERGI / FYRING	-625 822

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 948
Lyspærer og sikringer	-779
Renhold ved firmaer	-67 909
Snørydding	-3 332
Andre fremmede tjenester	-380
Trykksaker	-1 340
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000



12

Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

Andre kontorkostnader	-1 070
Kontingenter	-3 121
Bank- og kortgebyr	-2 860
Øreavrundning	34
Velferdskostnader	-2 897
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 601

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	26 084
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 633
Andre renteinntekter	138
SUM FINANSINTEKTER	30 855

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1	
Tilgang 2021	24 500
Avskrevet tidligere	-4 083
Avskrevet i år	-3 500
	16 917
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	16 917

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 500
--------------------------------	---------------

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt ikke utbetalt styrehonorar 2023	-11 914
Annen kortsiktig gjeld	-122 741
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-134 655



Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utskifting av lysarmatur	Begge bygg
2024	Utskifting av vinduer	Utskifting av vinduer i 31
2016	Utskifting av vinduer	Hei, Vedr. vinduer så skiftet vi 7 stk og må også reparere 4 stk rammer som pågår. Ha en fin fin sommer. Frithjof
2011	Etablert uteplasser mellom bygningene	og foran P33 og installert sykkelstativer foran begge bygningene
2010	Malt utvendige sokler på begge bygningen	e
2010	Reparert og fornyet trappeinngangene til	P33 A, B og C
2010	Utskitning av 2 stk. ekspansjonskar i	varmeanlegget i fyrrom P 31
2010	Oppussing av trappeoppgangene i P 33 D	og E
2009	Fjernvarmetilknytning	med fjerning av fyrkjeler og oljetank, med tilhørende arbeider i begge fyrrom
2008	Forberede fjernvarmetilknytning	med innlegging av fjernvarmerør i begge fyrrom
2006	Ny pumpe til fyr	Nytt reguleringssystem installert
2006	Ny pumpe til fyren i P 33 og nye	reguleringssystemer installert
2005	Taktekking gjennomført på begge bygg	
2005	Maling av vinduer mot Prof. Dahls gate	
2004	Alle balkonger epoxy-behandlet	
2004	Branntetting	Mellom kjellerganger, fyrrom og trappeoppganger.



2004	Oppussing balkonger 3. etg	Alle balkonger mot Fearnlyes gate
2004	Brannører i kjellergang skiftet ut	
2003	Nytt røkgassuttak til fyren i P 31	
2003	Nye sprosser sveiset/malt i rekkverk	
2003	Gjennomført beskjæring av trær	
2003	Nye skilt bygningen pga. adresseendring	
2002	Utskiftet 6 stk. dører rekkehus	
2001	Utbedring beslagsarbeide begge tak	
2001	Rep. 5 stk. inngangsdører trapperom	
2000	Oppgradert kablenett fra UPC/Get	
2000	Reparert utvendige trappeinnganger	
2000	Skiftet 2 stk. vindusfelt	
2000	Støydempet oljekjel i P 31	
1999	Skiftet oljebrenner	
1999	Skiftet 6 stk. verandadører rekkehus	
1998	Rehabilitering	Fasader, vinduer, balkonger, grunnmur, rekkverk og støttemur.
1996	Beskåret trær	
1996	Trapper vedlikeholdt/pusset opp	
1995	Satt ned kantsten, preparering, såing	
1995	Skiftet styringsenhet sentralfy P 31	
1994	Ny glassfiber oljetank m/ledninger	
1993	Reparert kjellergulv vaskekjeller P 31	
1993	Skiftet defekte stål brannører kjeller	
1991	Vannrør; hovedrør skiftet begge bygniner	
1991	Gangveier til begge bygninger stenlagt	
1991	Nytt ekspansjonskar til P 33	
1990	Låser; nytt hovedsystem installert	
1990	Nytt antenneanlegg for radio og TV	
1989	Elektroanlegg; nytt fellesanlegg	
1987	Nye pumper i oljefyr	
1987	Ytterdører malt	
1986	Fasader oppusset og malt	
1986	Dørtelefon. Nyinstallasjon	
1984	Tak nyttekket	
1980	Vinduer utskiftet	
1972	Tak tilleggsisolert	



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 28. MAI 2024 I SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 31 OG 33

1. Valgkomite

§ 17 om valgkomite i sameiets vedtekter har følgende ordlyd:

"Valgkomiteen består av tre representanter. Som medlemmer av valgkomiteen skal så vidt mulig velges sameiere som har hatt verv i sameiets styre. Valgkomiteen skal fremlegge for sameiemøtet forslag til valg av styreleder, tre styremedlemmer og minst et varamedlem."

Foruten å foreslå kandidater til styret tilligger det valgkomiteen å foreslå størrelsen på styrehonoraret. På årsmøtet i 2000 ble det vedtatt at: "..... den til enhver tid sittende valgkomite skal fremme forslag på styrehonorarets størrelse" Den årlige regulering av honoraret har, etter beslutning på årsmøtet i 2002, fulgt den prosentuelle økningen i konsumprisindeksen (KPI) På årsmøtet i 2023 ble det foretatt en ekstraordinær økning av styrehonoraret med kr. 30.000 før KBI økningen. Det samlede styrehonorar utgjorde etter dette kr.96.000

Det er styret som overfor årsmøtet foreslår kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen, som ble valgt på forrige årsmøte, har bestått av Frithjof Samuelsen, Harald Thomassen og Anne Blomhoff.

2. Styret

I henhold til § 10 i sameiets vedtekter skal det velges et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. I tillegg skal det velges minst et varamedlem. Styret velges for et år. Samtlige styremedlemmer er derfor på valg.

Siden forrige årsmøte har styret bestått av:

Therese Vadholm, valgt inn i styret i 2023
Peter Ihlefeldt, valgt inn i styret i 1997
Anya Krest valgt inn i styret i 2018
Geir Holen valgt inn i styret i 2020
Helge Horn valgt som vararepresentant i 2022
Gaute Nistov valgt som vararepresentant i 2023
Una Mørch – Thoresen valgt som vararepresentant i 2023

Holen og Horn tar ikke gjenvalg. De øvrige har sagt ja til gjenvalg

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av styremedlemmene Vadholm, Ihlefeldt og, Krest,

Valgkomiteen foreslår at Elisabeth Nordli velges inn i den ledige styreplassen etter Holen.

Videre foreslås det gjenvalg av varamedlemmene Nistov og Mørch - Thoresen.

Dersom valgkomiteens innstilling blir fulgt vil styret frem til årsmøtet i 2025 bestå av følgende:



Styremedlemmer:

Peter Ihlefeldt
Therese Vadhlom
Anya Krest
Elisabeth Nordli

Varamedlemmer

Gaute Nistov
Una Mørch-Thoresen

3. Styrets leder

I henhold til vedtektenes § 10 skal styrets leder velges særskilt.

Valgkomiteen innstiller på at Therese Vadholm gjenvelges som styrets leder.

4. Styrets honorar.

Gjeldende styrehonorar er på kr.96.000,- pr år. Det er styret som bestemmer den interne fordelingen av honoraret.

Fra april 2023 til april 2024 har KPI økt med 3,6 %

På denne bakgrunn foreslås at honoraret økes til kr.99.500,- for perioden 2024 til 2025

Oslo,13.mai 2024

Anne Blomhoff
Sign.

Harald Thomassen
Sign.

Frithjof Samuelsen
Sign.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 6034 Selskapsnavn: Prof.Dahls gate 31 og 33 Sameie

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.