



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 532 139
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 270 617	1 226 382
Sum inntekter		1 270 617	1 226 382
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		115 600	109 000
Annen driftskostnad		801 843	1 604 106
Sum kostnader		968 788	1 764 451
Driftsresultat		301 829	-538 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 061	16 216
Sum finansinntekter		12 061	16 216
Annen finanskostnad		66 747	79 463
Sum finanskostnader		66 747	79 463
Netto finans		-54 686	-63 247
Ordinært resultat før skattekostnad		247 143	-601 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 143	-601 317
Årsresultat		247 143	-601 317
Totalresultat		247 143	-601 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 143	-601 317
Sum overføringer og disponeringer		247 143	-601 317



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 424 467	1 540 067
Sum varige driftsmidler		1 424 467	1 540 067
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 424 467	1 540 067
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-13 181
Andre fordringer		30 361	114 038
Sum fordringer		30 361	100 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 781	491 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 781	491 596
Sum omløpsmidler		557 142	592 453
SUM EIENDELER		1 981 609	2 132 521

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		492 793	739 936
Sum opptjent egenkapital		-492 793	-739 936
Sum egenkapital		-388 793	-635 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 026 017	2 141 618
Øvrig langsiktig gjeld		196 200	196 200
Sum annen langsiktig gjeld		2 222 217	2 337 818
Sum langsiktig gjeld		2 222 217	2 337 818
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		310	464
Leverandørgjeld		133 085	422 416
Annen kortsiktig gjeld		14 791	7 759
Sum kortsiktig gjeld		148 185	430 639
Sum gjeld		2 370 402	2 768 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 981 609	2 132 521



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672696

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 532 139
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 270 617	1 226 382
Sum inntekter		1 270 617	1 226 382
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		115 600	109 000
Annen driftskostnad		801 843	1 604 106
Sum kostnader		968 788	1 764 451
Driftsresultat		301 829	-538 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 061	16 216
Sum finansinntekter		12 061	16 216
Annen finanskostnad		66 747	79 463
Sum finanskostnader		66 747	79 463
Netto finans		-54 686	-63 247
Ordinært resultat før skattekostnad		247 143	-601 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 143	-601 317
Årsresultat		247 143	-601 317
Totalresultat		247 143	-601 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 143	-601 317
Sum overføringer og disponeringer		247 143	-601 317



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 424 467	1 540 067
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 424 467	1 540 067
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		30 361	-13 181
Sum fordringer		30 361	114 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 781	491 596
Sum omløpsmidler		557 142	592 453
SUM EIENDELER		1 981 609	2 132 521
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	492 793	739 936
Sum opptjent egenkapital	-492 793	-739 936
Sum egenkapital	-388 793	-635 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 026 017	2 141 618
Øvrig langsiktig gjeld	196 200	196 200
Sum annen langsiktig gjeld	2 222 217	2 337 818
Sum langsiktig gjeld	2 222 217	2 337 818
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	310	464
Leverandørgjeld	133 085	422 416
Annen kortsiktig gjeld	14 791	7 759
Sum kortsiktig gjeld	148 185	430 639
Sum gjeld	2 370 402	2 768 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 981 609	2 132 521



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i Professor Dahlsgt 39 AS

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 15. juni 2021 kl. 19.00 på Solvang kolonihager, felleshuset avdeling 1, Solvang kolonihager 1001 er formell adresse.

Hvis nasjonale eller kommunale smittevernregler ikke tillater samling av denne art på det aktuelle tidspunktet, vil møtet måtte gjennomføres som en digital avstemning, eller et video-møte. Evt en kombinasjon.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Professor Dahlsgt 39 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Professor Dahlsgt 39 AS
avholdes tirsdag 15 juni 2021 kl. 19.00 i Solvang Kolonihager**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskifting av inngangsdører fra gate
 - B) Utbedring/utskifting av heis
 - C) Driftmodell og -rutiner (tre delforslag)
 - D) Endring regler for tildeling av parkeringsplass
 - E) Prinsippbeslutning om igangsettelse av omgjøring eieform og godkjenning av kostnader for juridisk bistand
 - F) Fastsettelse av honorar til styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av to varamedlemmer, en for 1 år, en for to år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27. mai 2021
Styret i Professor Dahlsgt 39 AS

Wenche Lillevik/s/ Sebastian E.S. Kvarme/s/ Karine Sannes Lysaker/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Lillevik
Styremedlem	Sebastian E.S. Kvarme
Styremedlem	Karine Sannes Lysaker (flyttet høst 2020)
Varamedlem	Tor Erik Holtmoen (flyttet januar 2021)
Varamedlem	Andre Næss

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Professor Dahlsgt 39 AS

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.

Professor Dahlsgt 39 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929.532.139, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Professor Dahls Gate 39 A
Professor Dahls Gate 39 B

Gårds- og bruksnummer :
215 280

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Professor Dahlsgt 39 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har båret noe preg av pandemien. Blant annet er alle styremøter siden sen høst gjennomført digitalt.

1. Brannvarslingsanslegg

Vi sliter fremdeles noe med brannvarslingsanlegget. Dels alarmer som går under oppussing der det genereres mye støv. Og det har vært stor aktivitet på det området i



flere leiligheter dette siste året.

Det viser seg også svært vanskelig å komme i kontakt med leverandøren, som det også er inngått serviceavtale med. Årskontroll ble ikke gjennomført som beskrevet, og ble svært forsinket. Det er ikke sendt melding til PBE om ferdigstillelse. Videre har det ikke vært mulig å få lettfattelige og oversiktlige brukerveiledninger for å tilbake stille alarmer og feilmeldinger. Det har vært vanskelig og tidkrevende å følge dette opp.

Kontrakten om service/vedlikehold løper til 2022, og styret bør vurdere å si opp nåværende avtale.

2. Ny eieform for boligaksjeselskapet

Dette arbeidet stoppet opp da pandemien rammet oss. Dette i hovedsak fordi det er sterkt ønskelig å kunne arrangere et fysisk møte for å kunne diskutere gjennom denne viktige saken på en ordentlig måte.

Når vi nå ser begynnelsen på slutten, har styret satt i gang planleggingen, og legger frem et forslag for generalforsamlingen om å gjøre et prinsippvedtak om å sette i gang prosessen. Det er en ganske omfattende prosess med mange formaliteter som skal bringes i orden, og det vil være behov for juridisk bistand. Forøvrig henvises til styrets forslag.

3. Bekymringsmelding til Plan- og bygningssetaten (PBE)

Det var sendt en bekymringsmelding til PBE for inngrep utført i bærende konstruksjoner uten søknad og godkjenning fra PBE, samt ventilatorer som er koblet til gårdens innvendige luftkanaler.

OBOS prosjekt hadde befarings i leiligheter og fant stålbjelker over åpninger og kunne ikke vise til setningsskader i bygningene. På bakgrunn av rapporten har PBE sendt brev om at de anser seg ferdig med saken og ikke vil gjøre ytterligere oppfølging.

Det er sendt ut informasjon til alle aksjonærer om at man må sørge for nødvendige søknader til PBE hvis man utfører arbeid i leilighetene som innebærer slik søknadsplikt. Og det er presisert at det ikke skal kobles mekaniske vifter til gårdens innvendige luftkanaler.

4. Oppdaget skade i asfaltdekket i indre gårdsrom

Det har oppstått en stor sprekk i asfalten i indre gårdsrom. Og det er mistanke om at dette skyldes skader i grunnen. OBOS prosjekt er satt på saken, og vil i første omgang undersøke årsaken til skaden. Deretter vil denne bli utbedret, og asfaltdekket reparert.

5. Eiendomsskatt

Styret oppdaget at det fremdeles er rot med eiendomsskatten for gården. Det viser seg at det fremdeles blir beregnet eiendomsskatt for en leilighet som er slått sammen med annen. Selv om denne boenheten åpenbart er inkludert i den sammenslåtte leiligheten. Med andre ord er vi ilagt skatt for en leilighet som ikke eksisterer.

Det er sendt klage til eiendomsskattekontoret. Svaret derfra er at de baserer seg på opplysninger fra skatteetaten. Så det er neste skritt. Styret følger opp saken videre.



6. Utleie parkeringsplasser

Det var ingen søknader til parkeringsplass som ble ledig rundt nyttår. Heller ikke da vi åpnet for at leieboere kunne leie plassen frem til etter kommende generalforsamling fikk vi noen interessenter.

Det ser ut til at våre aksjonærer følger trenden med at de som bor i sentrum ikke har bil. Styret foreslår derfor at vi justerer reglene for tildeling av parkeringsplass slik at den ikke står ubenyttet. Se forslaget om dette.

7. Ladepunkter for el-bil

Styret har begynt å utrede mulighetene for å etablere ladepunkter for el- og hybrid-biler på parkeringsplass og/eller i garasjen. Og har i første runde bestilt en rapport fra el-bilforeningen. Etter en befaring vil vi få en rapport som skisserer alternative løsninger med kostnadsestimater.

Vi har avklart at det er tiltrekkelig kapasitet i strøminntaket for gården.

Styret legger opp til at spørsmålet avklares av generalforsamlingen når vi kommer så langt.

8. Omsetning av uvanlig mange leiligheter

Det har det siste året vært omsatt uvanlig mange leiligheter i gården. Fem leiligheter har vært solgt til svært gode priser. I skrivende stund ligger en leilighet ute for salg, og vi er kjent med at det planlegges salg av ytterligere en leilighet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 270 617.

Dette er kr 56 617 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt og at felleskostnadene ble økt 7% fra 01.08.20.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 968 788.

Dette er kr 165 557 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 247 143 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 408 956.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 178. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Professor Dahlsgt 39 AS.

Lån

Professor Dahlsgt 39 AS har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Professor Dahls gate 39 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Professor Dahls gate 39 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TDCEV-ONCOL-OF3DU-XY3BU-5MXU0-6Z0UE



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 265 057	1 214 546	1 214 000	1 287 000
Andre inntekter	3	5 560	11 836	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 270 617	1 226 382	1 214 000	1 287 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger		-115 600	-109 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 331	-5 471	-7 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-76 905	-74 738	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-6 428	-101 178	-15 000	-110 000
Kontingenter		-1 490	-990	-1 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-119 909	-852 466	-309 500	-125 000
Forsikringer		-84 376	-73 105	-84 000	-88 500
Kommunale avgifter	9	-240 199	-202 723	-205 000	-205 500
Energi/fyring		-46 127	-61 779	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 132	-132 084	-140 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-86 946	-99 574	-79 500	-95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-968 788	-1 764 451	-1 134 345	-1 064 845
DRIFTSRESULTAT		301 829	-538 069	79 655	222 155
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 061	16 216	0	0
Finanskostnader	12	-66 747	-79 463	-79 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 686	-63 247	-79 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		247 143	-601 317	655	166 155
Overføringer:					
Udekket tap		0	-601 317		
Reduksjon udekket tap		247 143	0		



11

Professor Dahlsgt 39 AS

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 355 946	1 471 546
Tomt		68 521	68 521
SUM ANLEGGSMIDLER		1 424 467	1 540 067
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 982	11 793
Kundefordringer		0	-13 181
Forskuddsbetalte kostnader		7 174	102 246
Andre kortsiktige fordringer	14	14 205	0
Driftskonto OBOS-banken		255 478	121 822
Sparekonto OBOS-banken		271 303	369 774
SUM OMLØPSMIDLER		557 142	592 453
SUM EIENDELER		1 981 609	2 132 521
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	104 000	104 000
Udekket tap	16	-492 793	-739 936
SUM EGENKAPITAL		-388 793	-635 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 026 017	2 141 618
Annen langsiktig gjeld	18	196 200	196 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 222 217	2 337 818
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 839	7 759
Leverandørgjeld		133 085	422 416
Påløpte renter		310	464
Annen kortsiktig gjeld	19	5 952	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 185	430 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 981 609	2 132 521
Pantstillelse	20	2 780 000	4 380 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2021

Styret i Professor Dahls gate 39 AS

Wenche Lillevik/s/

Sebastian E.S. Kvarme/s/

Karine Sannes Lysaker/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 070 560
Forretningslokale	101 736
Parkering	39 240
Garasje	32 616
Eiendomsskatt	21 428

Forskjell mellom beregnet/betalt eiendomsskatt og det som er krevd inn fra beboere skyldes to forhold: Det er beregnet og fakturert eiendomsskatt for en leilighet som ikke lengre eksisterer, fordi den er innlemmet i en annen ved sammenslåing. Dette er tatt opp med eiendomsskattekontoret. Ved en feil er eiendomsskatt for en leilighet ikke viderefakturert i 2020. Dette blir rettet opp i 2021.

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 265 580
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-523
-----------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 265 057
--------------------------------------	------------------

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

Automatpenger	5 420
Korrigeringer på reskontro	140
SUM ANDRE INNTEKTER	5 560

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 428
SUM KONSULENTHONORAR	-6 428

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 384
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 909

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 651
Vann- og avløpsavgift	-91 857
Feieavgift	-3 972
Renovasjonsavgift	-107 719



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-240 199**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-6 555
Driftsmateriell	-975
Lyspærer og sikringer	-1 816
Vaktmestertjenester	-38 412
Renhold ved firmaer	-33 092
Trykksaker	-1 012
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-2 289

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-86 946**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	42
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	596
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 878
Andre renteinntekter	16

SUM FINANSINNTEKTER **12 061**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 667
Andre rentekostnader	-80

SUM FINANSKOSTNADER **-66 747**

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	502 488
Rehabilitering bygning 2005	1 154 831
Rehabilitering heiser 2009	545 451
rehabilitering oppganger 2009	311 376
Avskrevet tidligere år	-1 042 600
Avskrevet i år	-115 600

SUM BYGNINGER **1 355 946**

Tomten ble kjøpt i 1946.

Gnr.215/bnr.280

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjensidige Forsikring	14 205
-----------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **14 205**

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 000 fordelt på 208 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 672 353
Nedbetalt tidligere	530 735
Nedbetalt i år	115 601
	-2 026 017
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 026 017

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-9 000
Andre innskudd	-187 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-196 200

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr	-35
Hafslund Strøm	-5 917
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 952

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 026 017
TOTALT	2 026 017



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 355 946
Tomt	68 521
TOTALT	1 424 467

FORSLAG FRA AKSJONÆRER OG STYRET

Forslagstillere: Aksjonærene Marianne Sundvall og Knut Rørbakken

A. Utskifting av inngangsdører fra gate

Hoveddør mot gaten i både oppgang A og oppgang B er utslitte og bør skiftes ut. Dørene henger og lar seg veldig ofte ikke lukke så de går i lås, og de er så slitte at selv etter justering/utbedring av lukkefeil, så går det ikke lang tid før feilen oppstår på nytt.

Mye av dette skyldes at dørene og dørkarmene er utformet i tre, er utslitte, og er langt forbi sin tekniske levetid. Dørene er preget av nevnte slitasje og mange og gjentatte innbrudd/innbruddsforsøk. Dørene fyller ikke den funksjonen de skal ha, og de utgjør en sikkerhetsrisiko for beboerne.

Det er ikke lenger hensiktsmessig å ha dører i treverk. Dørene til gårdens butikklokaler ble skiftet ut med aluminiumsdører i 2009, og disse er fortsatt i god stand og ikke preget av slitasje. Aluminiumsdører er betydelig mer slitesterke og vedlikeholdsfrie, og de vil derfor være vesentlig mer kostnadseffektive enn tredører over tid.

Forslag: De eksisterende inngangsdørene mot gaten i begge oppganger skiftes ut med nye dører i aluminium, i tilsvarende eller bedre kvalitet som aluminiumsdørene som er installert i gårdens butikklokaler.

B. Utbedring/utskifting av heis.

Heisen i gården er gammel, slitt og ikke lenger verken hensiktsmessig eller sikker. Dette har vært påtalt gjentatte ganger over flere år fra Heiskontrollen i Plan- og bygningsetaten ved sikkerhetskontroll av heisen. Heisen er så gammel at det må stilles spørsmål ved om det er hensiktsmessig å utbedre den delvis, eller om det er mer hensiktsmessig å skifte den ut med en ny heis.

Forslag: Styret innhenter faglig helhetlig tilstandsvurdering av heisen. Basert på slik vurdering innhenter styret minst to tilbud om utbedringer ihht anbefaling, og tilbudene forelegges generalforsamlingen, som fatter beslutning i saken.

C. Driftsmodell og -rutiner

For at det skal være både hyggelig, rent, trivelig og trygt for alle å bo i gården, og at gården skal fremstå som velholdt og presentabel for andre, så må det etableres en tydeligere driftsmodell for å ivareta daglige drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Gården har i mange år nytt godt av at en aksjonær, Tor Erik Holtmoen, som inntil i vinter bodde i 1.etasje i oppgang A, tok seg av en god del forefallende vaktmesteroppgaver som skifting av lyspærer, småreparasjoner mm. Etter at han flyttet fra gården har behovet for en slik rolle blitt tydelig.

Det har i løpet av det siste året særlig vært synlige gjennom bl.a. hensetting av søppel utenfor søppelskurene som har blitt stående i lang tid, lyspærer som går og ikke blir skiftet, elektriske sparkesykler som henses på kryss og tvers i bakgården og i innkjørselen på en måte som gjør det vanskelig å passere med bil og ikke blir fjernet, ulike typer forfall og skader på eiendommen etc. Hendelser med brannvarslingsanlegget viser også at det må følges opp tettere, blant annet med drifts- og vedlikeholdsrutiner og dokumentasjon.

Gården er generelt gammel og har vedlikeholdsbehov av ulik art som må følges opp. Et eksempel er sprekken i betongekket i gårdsrommet som blir stadig større, inngangsdørene er et annet eksempel.

Det er også en praktisk utfordring at det ikke finnes skilting som gjør oppmerksom på at gårdsplassen er privat eiendom og at parkeringsplassene er private og reserverte. Vi opplever ofte at når vi kommer hjem med bil at parkeringsplassen vår er tatt av noen andre. Det er vanskelig å klandre noen for å gjøre det så lenge det ikke er skiltet om at parkeringen er reservert. Men vi betaler for parkeringsplassen og forventer derfor at den er til vår disposisjon.

Forslag (alle tre momenter A-C utgjør et samlet forslag, og det bør stemmes over alle tre momenter samlet i en felles avstemning):

A. Styret oppretter en rolle med klart definert ansvar for små forefallende oppgaver for å håndtere daglig, praktisk vedlikehold. Rollen kan tildeles en person, eller gå på rundgang i gården.

B. Styret må iverksette tiltak for å sikre at vi ikke blir oversvømt av elektriske sparkesykler eller annet som henses på gårdsplassen. Det må settes opp skilt ved innkjøringen til eiendommen som tydelig sier at det er privat eiendom og at de opmerkede parkeringsplassene er private og reserverte.

C. Styret må etableres en oversikt over de større vedlikeholds/utbedringsbehovene i gården. Oversikten legges frem for aksjonærene slik at vi i fellesskap kan ta stilling til hva som er viktigst og bør prioriteres i årene som kommer. En slik oversikt bør legges tilgjengelig for aksjonærene på selskapets nettsider og oppdateres løpende i henhold til innmeldte saker og behov.

Innstilling fra styret:

Styret kan ikke se at disse tre del-forslagene henger sammen på en slik måte at de skal stemmes over samlet. Styret foreslår derfor at de stemmes over hver for seg, og har følgende begrunnede anbefaling for hvert av delforslagene:

A. Styrets medlemmer har fordelt slike forefallende oppgaver mellom seg. Hvis det er eks. lyspærer som er gått, må beboere melde fra til styret (via Vibbo). Løsningen på søppel som henses er etter vår mening ikke å ha noen som rydder opp, men at den enkelte tar ansvar for å bli kvitt søppelet sitt på ordentlig vis. Løpende

reparasjoner og vedlikehold utover det som styremedlemmene utføres ved kjøp av tjenester fra vår samarbeidspart.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes

- B. De elektriske sparkesyklene er en utfordring hos oss, som i resten av Oslo. Vi kan ikke helt se at vi oversvømmes, men de hensettes ofte slik at de hindrer fremkommelighet. Styret vil oppfordre alle beboere om å ikke å parkere slike på gårdsplassen, og henstille til sine gjester om det samme. Det har vært en del fremmedparkering på gårdsplassen, og skilt som viser at dette er privat område med reservert parkering er bestilt og vil bli montert i nær framtid.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes, da det ikke er relevant nå.

- C. Det ble i 2012/2013 utarbeidet en omfattende vedlikeholdsplan for gården for perioden 2013-2018, og det aller meste av dette er nå utført. Se for øvrig listen i årsmøtepapirene over større vedlikeholds-/rehabiliteringsprosjekter de senere år. Det eneste som gjenstår er skifte av soilrør. Styret vurderer det derfor slik at dette kan utsettes noe. En slik plan er kostbar, i 2012 kostet den kr 72.000 eks mva. I og med at både balkonger, vinduer og fasader er rehabilitert i de senere år finner finner styret det ikke nødvendig å utarbeide en omfattende plan for vedlikehold og utbedring nå.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes

D. Endring av regler for tildeling av parkeringsplass

Forslagsstiller: Styret

Det har ikke meldt seg søkere til leie av parkeringsplassen på gårdsplassen som nå er ledig. Heller ikke da vi åpnet for at leieboere kan leie den.

Styret foreslår derfor at reglene for utleie av parkeringsplass som finnes i Husordensreglene endres slik:

Ledig parkeringsplass kan leies ut etter denne prioritering:

- 1. Aksjonær som bor i gården, ved flere søkere tildeles plassen den med lengst ansiennitet som aksjonær*
- 2. Leieboer i gården, for en periode på ett år av gangen. Ved utgangen av leieperioden kunngjøres plassen på nytt*

Parkeringsplass som ikke er utleid i hht ovenstående, kan stilles til disposisjon for beboerens gjester eller håndverkere etter søknad via Vibbo. Plassen kan maks disponeres i tre dager, og bilens registreringsnummer oppgis. Det kan søkes opptil en uke frem i tid.

E. Omgjøring av eieform for boligaksjeselskapet Professor Dahls gate 39 A og B

Dette arbeidet ble startet opp i 2019, men ble satt på vent da koronapandemien kom. Hovedsaklig fordi styret mener dette er en så viktig sak at det bør kunne diskuteres ordentlig i møter hvor vi fysisk kan møtes og ha en god dialog.

Nå skulle det imidlertid være rom for å starte arbeidet, som i første runde handler om forberedelser til en (ekstraordinær) generalforsamling hvor boligaksjeselskapet oppløses og det etableres en ny eieform (borettslag eller seksjonssameie).

Det vil være behov for omfattende juridisk bistand til prosessen, det er mange formaliteter som skal på plass før dette kan gjennomføres. Styret har gitt et første oppdrag til et advokatfirma om å utarbeide et notat/saksunderlag til denne generalforsamlingen. Notatet er vedlagt innkallingen (evt ettersendes hvis den ikke er mottatt innen årsmøteinnkallingen sendes ut). Her vil det beskrives de viktigste forskjellene mellom et borettslag og et seksjonssameie (ofte kalt selveier), samt hvilke trinn vi må gjennom. Og hvilke beslutningsprosesser vi står foran. Kostnad for juridisk bistand og de gebyrer som påløper vil være i størrelsesorden 150.000 til 200.000 inkl mva. Det er behov for en prinsippbeslutning om å gå videre, og godkjenning av kostnader til juridisk bistand.

Forslag:

Styret gis fullmakt til å gå videre med å forberede omgjøring av eieform for boligselskapet. Juridisk bistand kan engasjeres innenfor en kostnadsramme på 200.000 kr (+/- 10%)



Dalan.

NOTAT

Til: Professor Dahls gt. 39 AS v/styret
Fra: Advokat Jan-Erik Nielsen
Dato: 31. mai 2021 Vår ref.: P1928 / JEN

PROFESSOR DAHLS GATE 39 AS – EVT ENDRING AV ORGANISASJONSFORM M.M

1. Kort om bakgrunn for saken

Det vises til telefonsamtale med styreleder, samt epostkorrespondanse, senest 18 mai i år. Styret har i epost av 18 mai anmodet om et notat som belyser og gir grunnlag for følgende:

- Prinsippbeslutning om å gå videre med arbeidet med å forberede arbeidet med å omgjøre boligaksjeselskapet til enten borettslag eller sameie av eierseksjoner
- De viktigste forskjellene mellom borettslag og sameie av eierseksjoner
- Gi styret fullmakt til å jobbe videre med saken mot ekstraordinære og/eller ordinære generalforsamlinger der formelle vedtak blir gjort
- Godkjenning av kostnader i størrelsesorden 200.000 til juridisk bistand og gebyrer som påløper i forbindelse med behandling av seksjoneringsøknad, tinglysing og dokumentavgift m.v.

Til kommende ordinære generalforsamling, 15. juni 2021 ønsker styret i første omgang et notat/saksunderlag som kan gi aksjeeierne en rimelig grei innsikt i de ulike alternativer og hva kreves for evt overgang til annen organisasjonsform. Relevante problemstillinger som bl.a. i den forbindelse er nevnt er bl.a.:

- *Prinsipp for fordeling av felleskostnader*
- *Stemmegivning ved årsmøter – en stemme pr seksjon eller vektning ut fra sameiebrøk*
- *Hva gjør vi med næringslokalene*

I det nedenstående er dette søkt besvart. Det presiseres imidlertid at den konkrete gjennomføring er et ganske omfattende arbeid. Dette notatet er i første omgang derfor avgrenset til å gi grunnlag for generalforsamlingen å ta stilling til om, og evt. hvilke alternativ den ønsker at styret arbeider videre med.

2. Organisasjonsform – hvilke alternativer som foreligger – forskjeller og ulikheter

2.1. Nåværende organisasjonsform

Pr i dag er Professor Dahls gate 39 AS et såkalt boligaksjeselskap. Det er et selskap som både mht til formål og organisering har betydelige likhetstrekk med et borettslag. Dvs at formålet er å skaffe aksjeeierne bolig, og aksjene er varig knyttet til den enkelte bolig omtrent

Dalan advokaffirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no



på samme måte som andelene i et borettslag. Sentrale deler av borettslagslovens gjelder også for boligaksjeselskaper. Dette gjelder særlig hele kapittel 5 om bruksrett til bolig, vedlikeholdsplikt, fordeling av felleskostnader m.m. Videre har borettslagsloven egne regler i § 13-5, som gjelder for omdanning av et boligaksjeselskap til borettslag. Utover dette gjelder aksjeloven så langt den passer.

De fleste boligaksjeselskaper ble etablert før man fikk den første borettslagsloven av 1960. Etter dagens lovgivning er det ikke tillatt å organisere nye helårsboliger som boligaksjeselskap. Lovgiver har lagt opp til at det enten må velges borettslagsformen eller eierseksjonsformen. Det er imidlertid fullt lovlig å opprettholde et eksisterende boligaksjeselskap, som er etablert etter tidligere regler.

Den vesentlige forskjellen i forhold til et borettslag er at aksjene tilknyttet den enkelte bolig er et mindre kurant panteobjekt dersom aksjeeier skal ta opp lån med sikkerhet i sine aksjer, enn en borettslagsandel.

Tidligere gjaldt de samme panteregler. Men ved gjeldende borettslagslov ble innført et eget register for borettslagsandeler tilknyttet grunnboken, som gjør at pant og andre heftelser i borettslagsandeler gjennomgående oppnår samme rettsvern og vilkår som pant i annen fast eiendom. Dette registret gjelder imidlertid ikke for boligaksjeselskaper.

En generell ulempe med boligaksjeselskapsformen er vider at det tross alt kun er en begrenset del av borettslagslovens som gjelder. Aksjeloven er i liten grad tilpasset de særlige forhold som gjelder et boligaksjeselskap. For eks har man ikke borettslagslovens og eierseksjonslovens regler om flertallskrav ved beslutninger om ombygginger/påbygginger, salg av del av selskapets eiendom m.m. Dette kan i en viss grad ivaretas gjennom vedtektsbestemmelser, slik det også er gjort i vedtektene i selskapet. Men man mangler som det fremgår forankringen i ufravikelig lov.

Det forhold at selskapet har to næringslokaler kan også tilsi at det evt. bør gjennomføres en seksjonering for å opprette egne seksjoner for disse, for eks. for evt. senere salg.

2.2. Forskjeller og likheter eierseksjonsameier og borettslag

Når det gjelder vanlig bruk av boligen er det liten forskjell mellom disse to organisasjonsformene. Det gjelder bl.a. de samme regler mht fordeling av vedlikeholdsplikt og fysisk bruk av boligen. Reglene om styrets og generalforsamlingens/årsmøtets myndighet er gjennomgående det samme. Det gjelder også i hovedsak de samme regler for erstatningsansvarlig mislighold m.m.

De viktigste forskjellene er nok primært:

Borettslag:

- Borettslaget er et eget rettssubjekt som er hjemmelshaver/eier av eiendommen. Det gir som regel bl.a. borettslaget gunstigere lånevilkår enn eierseksjonssameier da borettslaget kan stille eiendommens som sikkerhet for opptak av fellelån, for eks til vedlikehold/rehabiliteringstiltak.
- Gjennomgående kun fysiske personer kan være andelseiere i et borettslag, og en fysisk person kan ikke eie mere enn en andel i et borettslag.
- Boligen skal som hovedregel benyttes av andelseier til egen bolig, adgangen til utleie er begrenset.



- Det kan kun knyttes andeler til boligene, og ikke næringslokalene.

Eierseksjonssameie:

- Eiendommen tilhører seksjonseierne i felleskap(sameie). Det begrenser bl.a. muligheten for å ta opp felleslån med sikkerhet i eiendommen.
- Eierskap ikke begrenset til fysiske personer og for eks selskaper kan eie seksjoner.
- En seksjonseier kan erverve inntil to seksjoner.
- Tilnærmet fri adgang til utleie (kun en viss begrensning når det gjelder korttidsutleie/airbnb)
- Det kan opprettes næringsseksjoner for lokaler som ikke er bolig og ikke tjener som fellesarealer for boligene.

2.3. Alternativene – valg – hva kreves

2.3.1. Innledning - generelt

Som det fremgår av ovenstående foreligger i hovedsak 3 alternativer, dvs.:

- Videreføring av dagens organisasjonsform (boligaksjeselskapsformen). Forutsettes kjent og omtales ikke nærmere.
- Omdanning til borettslag
- Omdanning til eierseksjonssameie

Det er fra styrets side innledningsvis reist spørsmål om evt. en omdannings betydning for fordeling av felleskostnader. Siden en omdanning primært kun endrer organisasjonsform, og ikke eierforholdet mellom aksjeeierne, er det naturlig å videreføre den etablerte og gjeldende fordelingsnøkkelen for felleskostnadene uavhengig av om det evt. velges borettslagsformen eller eierseksjonsformen.

Når det gjelder stemmerett vil det ved evt. overgang til borettslag kun knyttes en andel til hver bolig. Loven forutsetter en stemme pr andel, dvs at nåværende stemmerett som gir en stemme pr aksje vil måtte avvikles ved valg av borettslagsformen. For eierseksjonssameier som består av kun boliger kan det kun være en stemme pr seksjon. Unntak er dersom det er en kombinasjon av næring- og boligseksjoner, hvor utgangspunktet er stemmerett etter sameiebrøk. Men også i disse tilfellene kan vedtektsfestes en stemme pr seksjon. Ved en eiendom som dette, som primært må anses som en boligeiendom anbefales en stemme pr seksjon, som er lovens hovedregel for boligseksjonssameier.

2.3.2. Omdanning til borettslag

Omdanning fra boligaksjeselskap til borettslag vil normalt følge særregelen i borettslagslovens § 13-5. De viktigste forhold som må ivaretas vil stikkordsmessig være følgende:

- Forberedelse av forslag til omdanning som fremmes overfor generalforsamlingen. Dette skal bl.a. inneholde forslag til vedtektsendringer og åpningsbalanse for borettslaget, fordelingsnøkkel felleskostnader, hvilke andeler som skal knyttes til hvilken bolig m.m. Dette vedtaket bør også gi styret alle nødvendige fullmakter til å slette evt. tinglyste leierettigheter m.m.
- Det må innhentes tilslutning fra samtlige aksjeeiere også de som evt. ikke er tilstede på generalforsamlingen.
- Det må innhentes samtykke fra panthavere i aksjene
- Oppløsning må meldes foretaksregistret



- Det må opprettes andeler tilknyttet den enkelte bolig i grunnboken hvor bl.a. panthaverne skal ha tilsvarende sikkerhet som de tidligere hadde i aksjene.

Merk at omdanning etter denne bestemmelsen krever tilslutning fra alle aksjeeierne. Dersom det ikke oppnås må man gå veien om oppløsning av selskapet, noe som krever vedtak i generalforsamlingen med samme flertall som vedtektsendring, jf. aksjelovens §16-1. Deretter kan eiendommen overføres til et nystiftet borettslag som består av de tidligere aksjeeierne.

2.3.3. Omdanning til eierseksjonssameie

Dersom boligaksjeselskapet velger å gå over til eierseksjonsformen vil oppløsning av aksjeselskapet følge aksjelovens regler. Dvs. at aksjeselskapet oppløses som nevnt ovenfor, jf. ovenstående med henvisning til aksjelovens §16-1.

Før dette skjer har boligaksjeselskapet sørget for å seksjonere eiendommen, slik at ved oppløsning overføres de nye seksjonene til de tidligere aksjeeiere. Overgang til eierseksjonsformen vil innebære tilnærmet tilsvarende prosesser knyttet håndtering av panteheftelser m.m. Imidlertid må da også selskapets eiendom naturlig nok seksjoneres. Dette vil bl.a. innebære følgende:

- Det må sendes en seksjoneringsøknad hvor hver bolig og næringslokale opprettes og tinglyses som egen seksjon. Seksjoneringen må som nevnt være tinglyst før boligaksjeselskapet oppløses.
- Sameiebrøken bør vurderes nærmere i forbindelse med seksjonering. Den kan baseres på seksjonenes areal. Men det kan også være aktuelt å videreføre en verdibasert fordelingsnøkkel basert på for eks. fordeling av aksjer knyttet til den enkelte bolig.
- Det antas som nevnt ovenfor at flere aksjeeiere har private lån med sikkerhet i aksjene. Sletting av aksjene og overføring av lånet til den enkelte seksjon må avklares med den enkeltes bankforbindelse. I forbindelse med overskjøting av den enkelte seksjon, vil det vanligvis være behov for en «oppgjørsansvarlig», som kan innestå overfor banken om at de vil få sikkerhet med rett prioritet i den enkelte seksjon. Det vil nok være nærliggende at advokaten som gjennomfører oppdraget påtar seg det, evt. i samarbeid med forretningsfører.
- For ordens skyld at i tillegg til seksjonerings- og tinglysningsgebyrer vil det også påløpe dokumentavgift med kr 1 000,- for den enkelte aksjeeier (førstegangsoverføring av eierseksjoner i forbindelse med oppløsning av borettslag og boligaksjeselskap).

2.3.4. Kostnader som må påregnes

Det er vanskelig å si noe eksakt om hva en full omdanning vil koste. Styret nevner i ovenstående en kostnadsramme på inntil kr 200 000,-. Erfaringsmessig må nok påregnes at den samlede kostnaden vil ligge et sted mellom kr 100 000,- og 200 000,-, slik at en ramme på inntil 200 000,- må påregnes å være dekkende.

3. Avsluttende merknader

Ovenstående er ment som et grunnlag for generalforsamlingen til å vedta i hvilken grad selskapet ønsker å gå videre med en omdanning, og evt. hvilke alternativ man ønsker å arbeide videre med.



Det vil nok da være naturlig at styret på dette grunnlaget gis en fullmakt til å arbeide videre innenfor de vedtak generalforsamlingen fatter. Styret må så komme tilbake til generalforsamlingen for nødvendige oppløsningsvedtak m.m.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Jan-Erik Nielsen

Jan-Erik Nielsen
Partner | Advokat (H)
Nielsen@dalan.no



F. Fastsettelse av styrehonorar

Honorar til styret har vært uendret siden 2017, og har totalt vært kr. 45.000. I denne perioden har konsumprisindeksen økt med litt over 9 %. Styrearbeidet er til tider tidkrevende, og styrets medlemmer og varamedlemmer har ivaretatt mange praktiske og forefallende oppgaver.

Forslag:

Honorar til styret for perioden 2020-2021 fastsettes til kr. 50.000. Styrets medlemmer fordeler honoraret mellom seg.



Valg av tillitsvalgte

STYRET FORESLÅR FØLGENDE PERSONER:

Ved en inkurie ble det ikke valgt en valgkomite under fjorårets generalforsamling, som var et digitalt «møte» der skriftlig avstemning ble gjort i løpet av en periode. Etter anbefaling fra OBOS var det kun lagt opp til at de lovpålagte saker ble behandlet.

Styret vil derfor i samråd med OBOS, foreslå kandidater til styreverv for neste periode.

Forslaget tar sikte på å sikre kontinuitet, samtidig som det kommer inn nye krefter.

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Wenche Lillevik Professor Dahls gate 39 B (gjenvalg)

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

André Næss Professor Dahls gate 39 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sebastian E.S. Kvarme (valgt for 2020-2022)

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Styret jobber fremdeles med å avklare med kandidater og håper å kunne ettersende en oversikt over disse.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret jobber fremdeles med å avklare med kandidater og håper å kunne ettersende en oversikt over disse.



Annem informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret

Styret har e-post pd39@styrerommet.no.

Vaktmester

Vaktmester Gårdreform AS ivaretar løpende vedlikehold i henhold til kontrakt og i løpende dialog med styret. Rene Trapper AS utfører renhold.

Parkering

Aksjeselskapet har 5 parkeringsplasser og 2 garasjer til leie som leies ut etter samlet vurdering av søknad om leie. Bruksrett av oppstillingsplass følger ikke avhending av leilighet/aksje. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning v/saksbehandler. Nøkkel sendes deretter rekommandert til eier. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77567506. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS/ må sendes styret god tid i forkant av planlagt utleieperiode.

Energimerking



Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fibernet

Aksjeselskapets leverandør av fibernet er Homenet AS. Det foreligger ingen fellesavtale med leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kabler tilhørende GET AS finnes i gården og individuell TV-avtale med GET AS kan for egen regning inngås av den enkelte aksjonær/beboer.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Utbedring av lekkasje over tak i 5. etg. Og terrasse i 6. etg.

2018 Brannvarslingsanlegg ble installert. Tak over oppgang B ble utbedret og nye takrenner og nedløpsrør ble montert.

2017 Fibernettt ble installert. Heisen ble rehabilitert med nye bæretauer.

2015 Fasaden og balkonger ble rehabilitert.

2014 Vinduer og balkongdører ble skiftet ut.

2013 Brannrør i fellesarealene ble skiftet ut. Heismotor ble reparert. Sluk ble utbedret etter vannskade og lekkasje i oppgang A.

2011 Brannsikringsarbeid ble utført.

2009 Vinduer ble malt og dører i butikklokaler ble skiftet ut.

2008 Trekkvifte på piperør oppgang B ble montert.

2006 Avløpsrør for kloakk ble byttet og soilrør ble rengjort.

2005 Oppganger ble rehabilitert og dører til boenheter ble byttet til brannsikre dører.

2003 Heisen ble rehabilitert.

2000 Taket ble rehabilitert.

1999 Fasaden ble rehabilitert.



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....