



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 360 198	1 466 933
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 360 198</b>	<b>1 466 933</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		98 809	119 192
Annen driftskostnad		856 962	1 091 485
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 012 821</b>	<b>1 267 727</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>347 378</b>	<b>199 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 936	14 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 936</b>	<b>14 451</b>
Annen finanskostnad		106 311	71 770
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 311</b>	<b>71 770</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 375</b>	<b>-57 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		267 002	141 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 083 958	1 182 767
Sum varige driftsmidler		1 083 958	1 182 767
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 083 958	1 182 767
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 530	20 530
Andre fordringer		13 666	4 378
Sum fordringer		55 196	24 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 081	947 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 081	947 323
Sum omløpsmidler		1 193 277	972 231
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 277 235</b>	<b>2 154 999</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 000</b>	<b>104 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		230 833	
Udekket tap			36 169
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>230 833</b>	<b>-36 169</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>334 833</b>	<b>67 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 685 508	1 784 317
Øvrig langsiktig gjeld		196 200	196 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 881 708</b>	<b>1 980 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 881 708</b>	<b>1 980 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 193	508
Leverandørgjeld		42 577	39 609
Annen kortsiktig gjeld		7 924	66 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 694</b>	<b>106 650</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 942 402</b>	<b>2 087 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 277 235</b>	<b>2 154 999</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543095

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 929 532 139  
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 360 198	1 466 933
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 360 198</b>	<b>1 466 933</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		98 809	119 192
Annen driftskostnad		856 962	1 091 485
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 012 821</b>	<b>1 267 727</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>347 378</b>	<b>199 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 936	14 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 936</b>	<b>14 451</b>
Annen finanskostnad		106 311	71 770
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 311</b>	<b>71 770</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 375</b>	<b>-57 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		267 002	141 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>



Organisasjonsnr: 929 532 139  
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 083 958	1 182 767
Sum varige driftsmidler		1 083 958	1 182 767
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 083 958	1 182 767
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 530	20 530
Andre fordringer		13 666	4 378
Sum fordringer		55 196	24 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 081	947 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 081	947 323
Sum omløpsmidler		1 193 277	972 231
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 277 235</b>	<b>2 154 999</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	230 833	
Udekket tap		36 169
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>230 833</b>	<b>-36 169</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>334 833</b>	<b>67 831</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 685 508	1 784 317
Øvrig langsiktig gjeld	196 200	196 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 881 708</b>	<b>1 980 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 881 708</b>	<b>1 980 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 193	508
Leverandørgjeld	42 577	39 609
Annen kortsiktig gjeld	7 924	66 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 694</b>	<b>106 650</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 942 402</b>	<b>2 087 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 277 235</b>	<b>2 154 999</b>



Organisasjonsnr: 929 532 139  
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

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. 5657

Professor Dahlsgt 39 AS



## Velkommen til generalforsamling i Professor Dahlsgt 39 AS

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 generalforsamlingen:

11. juni 2024 kl. 19:00, Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Rørfornyning - forprosjekt
7. Oppgradering av porttelefon og lås i nye ytterdører
8. Vedtekter vedrørende valgkomité (forslag fra aksjonærer)
9. Styrets forslag til endringer i vedtektene
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Forslag til valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i Professor Dahlsgt 39 AS



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

Møteleder velges i møtet.

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(r) 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5657 Professor Dahlsgt 39AS\_årsrapport.pdf

Sak 6

## Rørfornyning - forprosjekt

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er tidligere informert om et pågående forprosjekt, og forøvrig vises til vedlegg "Saker fra styret", pkt 1.1.

Vår konsulent som er knyttet til prosjektet vil være til stede under generalforsamling og vil kunne svare på spørsmål.

En rapport om status i forprosjektet vil ettersendes.

### Forslag til vedtak

Det arbeides videre med forprosjektet slik det er presentert, og i tråd med forslag i Vedlegg 2, Forslag fra styret, pkt 1.1



## Vedlegg

2. Forslag fra styret.pdf

Sak 7

### Oppgradering av porttelefon og lås i nye ytterdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til pkt 1.2 i vedlegg 2 (Forslag fra styret) på dette punktet.

#### Forslag til vedtak

Dagens porttelefonanlegg, inklusive svarapparat i leilighetene skiftes ut i tråd med tilbud mottatt fra Access Låsspesialisten AS. Det velges en løsning som innebærer at oppgangsdøren kan fjernåpnes via mobiltelefon. Der vil man også se bilde, selv om svarapparat kun har audio. De aksjonærer som ønsker det, kan få videosvarapparat. Total kostnad vil være ca 132.000, inkl. mva.

Sak 8

### Vedtakter vedrørende valgkomité (forslag fra aksjonærer)

Forslag fremmet av:

Knut Rørbakken og Marianne Sundvall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innen fristen ble det fremmet forslag til endring av vedtektene vedrørende valgkomité. Blant annet for å vedtektsfeste at det er generalforsamlingen som velger valgkomité.

Forslaget i sin helhet fremkommer av vedlegg 3, Forslag fra aksjonærer

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling/kommentarer fremkommer i vedlegg 3.

#### Forslag til vedtak

Ny tittel på kapitel 7 i vedtektene blir: Styre og valgkomité. 7-1 (4) blir nytt pkt 7-2 Valgkomité, med følgende ordlyd: Selskapet skal ha en valgkomité bestående av minst to og inntil tre aksjonærer, som velges av generalforsamlingen etter innstilling fra styret. Valgkomitén utarbeider innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlem(er). Innstilling skal inngå i innkalling til generalforsamlingen. Aksjonærer kan be om begrunnelse for innstillingen. Styret innstiller på medlemmer til valgkomitéen. Dagens 7-2 blir nytt 7-3, og øvrige punkter i kapitel 7 forskyves tilsvarende.



## Vedlegg

3. Forslag aksjonærer.pdf

## Sak 9

### Styrets forslag til endringer i vedtektene

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gått gjennom vedtektene, og foreslår en justering av enkelte bestemmelser. Disse fremkommer av vedlegg 2 Forslag fra styret, pkt 1.3 Endringer i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Det gjøres endringer i vedtektene i tråd med forslag som fremkommer av dokumentet Forslag fra styret, pkt 1.3. Endringene vil gjelde de enkeltforslag som får 2/3 oppslutning.

## Sak 10

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000, i som i forrige periode.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000

## Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen (Kai Sølve Urke og Alexander Dyre Heiberg) har levert følgende innstilling til valg av tillitsvalgte:

*"Jeg og Alexander har undersøkt flere alternativer, men landet på at vi innstiller nåværende styre. Det har ikke vært lett å finne passende alternativer, og nåværende styre gjør en veldig god jobb"*

#### Innstilling

Valg av varamedlem er ikke aktuelt hvis styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 7-1 (1) om styrets sammensetning.

#### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Lillevik

I tråd med innstilling fra valgkomitéen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sebastian Kvarme

I tråd med innstilling fra valgkomitéen.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martina Befring

Dette er ikke aktuelt hvis styrets innstilling til endring av vedtekter 7-1 (1) blir vedtatt

Sak 12

## **Forslag til valgkomité**

Det er nedfelt i boligselskapets vedtekter at det skal være en valgkomité som innstiller til styreverv.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Alexander Dyre Heiberg
- Kai Sølve Urke



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wenche Lillevik	2023-2024
Styremedlem	Sebastian E.S. Kvarme	2022-2024
Styremedlem	Andre Næss	2023-2025
Varamedlem	Martina Befring	2022-2024
Varamedlem	Alexander Dyre Heiberg	2023-2025

### Valgkomiteen

Alexander Dyre Heiberg	2023-2024
Kai Sølve Urke	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [pd39@styrerommet.no](mailto:pd39@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Professor Dahlsgt 39 AS

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.

Professor Dahlsgt 39 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929532139, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215      280

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

Professor Dahlsgt 39 AS har ingen ansatte.

### 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.  
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.  
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret avholder i snitt møte hver måned, i tillegg til digital dialog og avklaringer mellom møtene. Styret tilstreber å utarbeide et kort sammendrag av det som har vært oppe på styremøtene.

Det er ikke gjennomført større utbedrings-/vedlikeholdsprosjekter i perioden. Det har vært noen utfordringer med inntrenging av vann i bygningen (tak og vegg i 1. etasje). Vår leverandør av vaktmestertjenester (Gårdreform) har forøvrig foretatt løpende vedlikehold.

Det er ikke gjort noen endringer i avtaler for gården.

Av større saker styret har arbeidet med er spørsmål om fornying av avløpsrør. I den forbindelse blir det også vurdert om vi kan forsvare å ikke skifte ut tilførselsrørene. Det tas primært sikte på fornyelse av avløpsrør fra innsiden. Dette legges forøvrig frem som egen sak på generalforsamlingen.

Styret arbeider for tiden med å hente inn tilbud på nye inngangsdører, da det er stadige problemer med dørene.

Porttelefonanlegget vårt er gammelt, og antakelig moden for utskifting. Forslag om anlegg som gir mulighet for den enkelte å styre porttelefon via mobiltelefon legges frem for generalforsamlingen, da et oppgradert anlegg anses som å gå ut over ordinært vedlikehold.

Den ene parkeringsplassen er avviklet som fast plass for aksjonærer. I stedet er plassen ved siden av søppelskuret tilgjengelig for sporadisk leie for beboere/aksjonærer. Unntatt er i vintermåned, da vi må deponere snø på plassen. Betaling skjer via Vipps/kort. Den samme betalingsløsningen er forøvrig innført i vårt fellesvaskeri. Styret har god erfaring med denne enkle måten å ta betaling fra beboerne.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulent og drift og vedlikehold enn forventet.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 132 583.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 140 000 til løpende 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 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.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: N2UPC-EIMBN-1NEUT-THD4J-G01TH-WD2WZ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 14:14:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N2UPC-EIMBN-1NEUT-THD4J-G0TH-WD2WZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 31

5657 Professor Dahlsgt 39AS\_årsrapport.pdf



**PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS**  
**ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 350 015	1 331 856	1 286 628	1 279 000
Vaskeri		1 030	0	0	0
Andre inntekter	3	9 153	135 077	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 360 198</b>	<b>1 466 933</b>	<b>1 286 628</b>	<b>1 279 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	12	-98 809	-119 192	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 104	-9 765	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-84 661	-81 393	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar		0	-118 881	-150 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-120 365	-152 888	-140 000	-429 000
Forsikringer		-125 128	-108 035	-118 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-314 568	-259 241	-242 500	-290 000
Energi/fyring		-44 155	-59 018	-65 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 536	-83 650	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-106 446	-218 615	-105 000	-111 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 012 821</b>	<b>-1 267 727</b>	<b>-1 032 550</b>	<b>-1 279 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>347 378</b>	<b>199 206</b>	<b>254 078</b>	<b>-50</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	25 936	14 451	0	0
Finanskostnader	11	-106 311	-71 770	-86 000	-112 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 375</b>	<b>-57 319</b>	<b>-86 000</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>267 002</b>	<b>141 888</b>	<b>168 078</b>	<b>-112 050</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		230 833	0		
Reduksjon udekket tap		36 169	141 888		



**PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS**  
**ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 015 437	1 114 246
Tomt		68 521	68 521
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 083 958</b>	<b>1 182 767</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 530	20 530
Forskuddsbetalte kostnader		13 666	4 378
Driftskonto OBOS-banken		856 502	673 156
Sparekonto OBOS-banken		281 579	274 167
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 193 277</b>	<b>972 231</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 277 235</b>	<b>2 154 999</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	104 000	104 000
Opptjent egenkapital		230 833	0
Udekket tap		0	-36 169
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>334 833</b>	<b>67 831</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 685 508	1 784 317
Annen langsiktig gjeld	15	196 200	196 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 881 708</b>	<b>1 980 517</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 924	14 183
Leverandørgjeld		42 577	39 609
Påløpte renter		10 193	508
Annen kortsiktig gjeld		0	52 350
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 694</b>	<b>106 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 277 235</b>	<b>2 154 999</b>
Pantstillelse	16	2 780 000	2 780 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.05.2024  
Styret i Professor Dahlsgate 39 AS

Wenche Lillevik/s/

Andre  
Næss/s/

Sebastian E.S.  
Kvarme/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-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 113 036
Forretningslokale	101 736
Parkering	37 278
Eiendomsskatt (fremkommer i regnskapet, men budsjetteres ikke med)	65 349
Garasje	32 616
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 350 015</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	600
Tilbakeført avsetning tidligere år - krav frafalt	8 553



---

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 153</b>
----------------------------	--------------

---

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

---

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>
------------------------------	---------------

---

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000. Det ble vedtatt til kr 60 000 på fjorårets generalforsamling, men pga manglende kontonummer er det kr 10 00 som ikke har blitt utbetalt.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 104.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-42 659
Drift/vedlikehold elektro	-25 751
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 539
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 740
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 514
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-163
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-120 365</b>

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

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

Eiendomsskatt (budsjetteres ikke med, men kostnaden regnskapsføres)	-65 349
Vann- og avløpsavgift	-122 372
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-124 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-314 568</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 995
Vaktmestertjenester	-57 339
Renhold ved firmaer	-36 144
Snørydding	-3 594
Andre fremmede tjenester	-331
Andre kontorkostnader	-269
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 233
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-550
Tap på fordringer,	-7
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-106 446</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	11 928
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 506
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	653
Andre renteinntekter	1 848
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 936</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-106 311
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-106 311</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	502 488
Tilgang 2005	2 011 658
Avgang 2009	-301 693
Avskrevet tidligere år	-1 098 207
Avskrevet i år	-98 809
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 015 437</b>

Tomten ble kjøpt i 1946  
Gnr.215/bnr.280 M. flere  
Bygningene er avskrevet.

<b>ÅRETS AVSKRIVNING</b>	<b>-98 809</b>
--------------------------	----------------

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2014	-2 672 353
Nedbetalt tidligere	888 036
Nedbetalt i år	98 809
	-1 685 508
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 685 508</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-9 000
Andre innskudd	-187 200
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-196 200</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 685 508
<b>TOTALT</b>	<b>1 685 508</b>



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 015 437
Tomt	68 521
<b>TOTALT</b>	<b>1 083 958</b>



## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Lamper i oppgangene skiftet ut	Sensorer som tenner/slukker lysene
2022	Ny leverandør av fibernett, nye modemer montert.	
2019	Utbedring av lekkasje i tak over 5. etasje, samt terrasse i 6. etasje	
2018	Brannvarslingsanlegg installert	Seriekoblet med felles varsling
2017	Fibernet installert	
	Heis rehabilitert med nye bæretau	
2015	Fasade og balkonger rehabilitert	Pusset og malt
2014	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Utskifting av vinduer og balkongdører, samt kontrolltiltak av fasade og balkonger.
2013	Utskifting av branndører	
2011	Brannsikringsarbeider	
2009	Maling av vinduer.	Utskiftning av dører i butikklokaler.
2008	Installasjon avtrekksvifte oppg. B	
2006	Avløpsrør for kloakk byttet.	Rengjøring av soilrør
2005	Oppganger ble rehabilitert	Utskiftning av dører til boenheter til brannsikre dører
2003	Heiser ble rehabilitert	
2000	Taket ble rehabilitert	
1999	Fasade ble rehabilitert	



Generalforsamling 11. juni 2024

## 1 Forslag/saker fra styret:

### 1.1 Rørfornyingsprosjekt

Det vises til eget informasjonsskriv om prosjektet.

Det er allerede påløpt noen kostnader for å bringe fram saken for generalforsamling. Først og fremst er det knyttet til konsulentbistand til dialog med tilbydere/entreprenører, vurdere løsninger og definere omfang m.v. Det er videre tatt røprøver som analyseres av SINTEF.

Kostnader til gjennomføring vil komme i 2025, og finansiering vil inngå i beslutning på ekstraordinær generalforsamling i høst.

Vår kontaktperson i Rørlegger og boligkonsulenten AS (Robko) vil være tilstede under generalforsamlingen for å svare på spørsmål.

#### **Forslag til generalforsamling:**

Forprosjektet gjennomføres som presentert, og resultatet legges frem for ekstraordinær generalforsamling for beslutning.

Det skal utarbeides en rapport som beskriver omfang, valg av metoder og kostnader. Samt hvordan prosjektet vil gjennomføres i praksis. Videre skal forslag av finansiering av prosjektet inngå.

Ekstraordinær generalforsamling høst/vinter beslutning om eventuell gjennomføring, etter planen i 2025.

### 1.2 Oppgradering av porttelefon og lås i nye ytterdører

Porttelefon-anlegget er gammelt, og det er flere som har problemer med apparatene. Styret innhentet opprinnelig tilbud på et tilsvarende anlegg som dagens.

Imidlertid har vi nå bedt om et tilbud som innebærer at den enkelte aksjonær kan velge en løsning som gir mulighet for å svare/styre lås med mobiltelefon, og video. «Fellesdelen» av anlegget blir ca 60.000 dyrere, og anskaffelsen må anses som en utbedring som går ut over ordinært vedlikehold. Og som av den grunn legges frem for generalforsamlingen til avgjørelse.

Det blir ingen ekstra kostnad for den enkelte hvis man ønsker standard løsning. Opsjon og valgmuligheter for video og styring via mobiltelefon beskrives på Vibbo.



### **Forslag fra styret:**

Dagens porttelefonanlegg, inklusive svarapparat i leilighetene skiftes ut i tråd med tilbud mottatt fra Access Låsspesialisten AS. Det velges en løsning som innebærer at oppgangsdøren kan fjernåpnes via mobiltelefon. Der vil man også se bilde, selv om svarapparat kun har audio. De aksjonærer som ønsker det, kan få videosvarapparat.

Total kostnad vil være ca 132.000, inkl. Mva.

## 1.3 Endringer i vedtektene.

Styret vil legge frem forslag til endring av enkelte paragrafer i våre vedtekter. Det er dels klargjøring og tydeliggjøring, dels noen justeringer ut fra praksis. Et viktig endring er at ansvaret henholdsvis aksjonær/beboer og boligselskapet/styret har for vann- og avløpsrør er presisert. Videre er det foreslått noen justeringer av fordeling av myndighet og ansvar for hhv generalforsamlingen og styret.

Nedenfor er tatt inn begrunnelser for endring av de enkelte paragrafer, og det er beskrevet hva endringen er. Paragrafene vil behandles og stemmes over hver for seg. **De som har alternative forslag til formuleringer, bes utarbeide disse på forhånd, slik at vi kan stemme over dem i generalforsamlingen.**

### 1.3.1 Innledende bestemmelser

Ingen forslag

### 1.3.2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 (5) Det foreslås at denne utgår. Alle selskapets aksjer er fordelt mellom dagens aksjonærer. At styret skal overta aksjene knyttet til boliger er ikke relevant.

### **Forslag fra styret:**

2-1 (5) utgår, og 2-1 (6) blir nytt 2-1 (5)

### 2-2 (1)

I dag står at kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer. Vi har mange små leiligheter i vår gård, og det er ikke uvanlig at foreldre bistår hjelper sine barn med å kjøpe leilighet, og ønsker å stå som medeier i leiligheten/aksjene. Dagens vedtekter er ikke hel entydige, dels sier 2-2 (1) at kun de som skal bo i boligen kan være sameier i aksjene, dels sider 2-2 (2) at det er i orden, men at det regnes som bruksoverlating. Dette har ikke vært håndhevet.

I stedet foreslår styret å gi dette punktet en formulering som stadfester at alle som eier aksjer sammen er solidarisk ansvarlig overfor boligselskapet, selv om de ikke bor i leiligheten.

### **Forslag fra styret:**

2-2 gis ny ordlyd:



Sameiere i aksjer er solidarisk ansvarlig for alt ansvar og økonomiske forpliktelser overfor boligselskapet.

### 1.3.3 Borett og bruksoverlating

Ingen forslag til endringer. Retten til bruksoverlating/utleie følger av borettslagskovens kap 5. Men det kan presiseres at alle former for bruksoverlating krever styrets godkjenning.

## 1.4 Kap 4 Vedlikehold

Særlig når det gjelder avløpsrør og vannrør/-ledninger er det viktig å ha en entydig og klar fordeling av ansvar for vedlikehold og utbedringer.

Hovedregelen bør være at det som er inne i leiligheten, med unntak av felles rør som går gjennom leiligheten, er den enkelte aksjonærs ansvar, mens gården har ansvar for gjennomføringsledninger/-rør til og med første koblingspunkt etter forgrening fra felles rør.

Det skal være et absolutt krav om at alt arbeid knyttet til vann og avløp utføres av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende offentlige reguleringer.

#### Avløpsrør/sluker:

Slukene foreslås å inngå i den enkelte aksjonærs ansvar. Dette ansvaret går fra egne installasjoner til nærmeste «muffe», på forgreningsrør. Ved skifte av sluk brytes branncelle, og det er derfor et meldepliktig tiltak overfor plan- og bygningsetaten i kommunen. Ved skifte av sluk må det gjøres på en slik måte at ved eventuell utbygging av gjennomgående avløpsrør kan rør mellom sluk og gjennomgående avløpsrør kobles på nytt avløpsrør.

#### Vannledninger:

I de aller fleste leiligheter er det gjort en del arbeider på både bad og kjøkken. Opprinnelig er det ikke stoppekraner i den enkelte leilighet. I dag har de aller fleste leiligheter fått montert stoppekran montert. Noe som er gjort opp gjennom årene. Hvis det er montert stoppekraner, stopper gårdens ansvar foran første stoppekran etter den gjennomgående vannledningen.

Uansett stopper boligselskapets ansvar ved gjennomførte tiltak/inngrep som er foretatt av en aksjonær på felles vann- og avløpsrør.

#### Forslag fra styret:

Styret ønsker å presisere at både sluk og koblinger til/fra felles rør- og avløpsrør er aksjonærenes ansvar. Samt at selskapets ansvar opphører ved første kobling etter gjennomgående rør.

Videre ønsker styret å vedtektsfeste det som har vært praksis i noen år; at den som har ansvar for det som har forårsaket en bygningskade må dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

#### 4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt:

4-1 (2). Følgende tilføyes: Sluk er aksjonærenes ansvar, frem til første muffe på forgrening fra felles avløpsrør.



4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

4-2 (3): Ny ordlyd inneholder ikke sluk, og blir således .....bærende veggkonstruksjoner, ~~sluk~~, samt rør eller ledninger.....

Nytt pkt 4-3 (1): Ved skader på bygning eller andre boenheter er det den som er ansvarlig for det som har forårsaket skaden som dekker egenandel til forsikringsselskapet.

## 1.5 Ingen endringer

## 1.6 Ingen endringer

## 1.7 Styret og dets vedtak

Her vises forøvrig til styrets innstilling til forslag fra aksjonærer vedrørende kap 8 i vedtektene.

Styret mener det bør være tilstrekkelig med totalt fire styre- og varamedlemmer. Videre bør det vedtektsfestes at varamedlem trer inn som ordinært styremedlem hvis leder eller styremedlem trer ut av styret i perioden.



Generalforsamling 11. juni 2024

## 1 Forslag fra aksjonærer

Fra Knut Rørbakken og Marianne Sundvall er det kommet inn et forslag til endring av vedtekter; kap 8 som omhandler generalforsamling

Forslag: Endre ordlyden i vedtektene 8-4 slik at valg av valgkomite inkluderes i de vedtak som skal gjøres av generalforsamlingen.

Forslag til ordlyd:

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomite
- Valg av revisor og godkjenning av godtgjørelse til denne
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag: Innføre nytt punkt 8-8 i vedtektene som beskriver valgkomiteens ansvar, virke og uavhengighet.

Forslag til ordlyd:

8-8 Valgkomité

Generalforsamlingen velger en valgkomité for en periode på ett (1) år.

Valgkomiteen består av minimum to, maksimum tre, medlemmer.

Medlemmene av valgkomiteen skal være aksjonærer i selskapet og bo i gården (ikke fritidsbolig eller fremleie/bruksoverlating).

Valgkomiteen skal i sin rolle være uavhengig av styret, og ingen av komiteens medlemmer kan ha verv som styreleder, styremedlem eller vara for slike.

Valgkomiteen foretar sitt arbeid uavhengig av styret og skriver en uavhengig innstilling til generalforsamlingen om kandidater til tillitsverv i neste valgperiode. Innstillingen vedlegges innkalling til generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling skal være begrunnet, og presentere de innstilte kandidatene med navn, aksjonær-/beboerstatus (om vedkommende bor i gården) og kompetanseprofil.

### **Styrets innstilling:**

Det er allerede en etablert praksis at valgkomiteen velges av generalforsamlingen, og det kan være hensiktsmessig å formalisere det i vedtektene.

At det skal være en valgkomité er i dagens vedtekter beskrevet under punkt om styret, pkt 7-1 (4). Men det fremkommer ikke hvordan denne velges/utpekes.



Det foreslåtte nye punktet 8-8 om valgkomiteen og dens rolle hører etter styrets oppfatning ikke naturlig hjemme i kap 8 om generalforsamlingen. Men det bør heller ikke stå listet opp under beskrivelse av styret. Styret foreslår derfor å endre navn på dagens avsnitt/kapitel 7, slik at det beskriver både styret og valgkomiteen.

Når det gjelder innholdet i det som i aksjonærenes forslag er nytt pkt 8-8, finner ikke styret det riktig at enkelte aksjonæres mulighet for å innvirke på hvem som ivaretar den daglige ledelse og administrasjon i boligselskapet skal begrenses. Således bør alle aksjonærer kunne delta i valgkomiteen. Vi er få aksjonærer i gården, og varamedlemmer i styret bør derfor kunne inngå i valgkomiteen.

Det burde heller ikke være nødvendig å fremlegge en detaljert begrunnelse og kompetanseprofil. Det ligger i sakens natur at det er fullt mulig for alle aksjonærer å be om begrunnelse for den innstilling valgkomiteen presenterer.

#### **Styrets innstilling:**

Ny tittel på kapitel 7 i vedtektene blir: Styre og valgkomité.

7-1 (4) blir nytt pkt 7-2 Valgkomité, med følgende ordlyd:

Selskapet skal ha en valgkomité bestående av minst to og inntil tre aksjonærer, som velges av generalforsamlingen etter innstilling fra styret. Valgkomitén utarbeider innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlem(er). Innstilling skal inngå i innkalling til generalforsamlingen. Aksjonærer kan be om begrunnelse for innstillingen. Styret innstiller på medlemmer til valgkomitéen.

Dagens 7-2 blir nytt 7-3, og øvrige punkter i kapitel 7 forskyves tilsvarende.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 5657 Selskapsnavn: Professor Dahlsgt 39 AS

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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