



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 806 480
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DEICHMANS GATE 10
Forretningsadresse: Deichmans gate 10
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		901 011	898 800
Sum inntekter		901 011	898 800
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 483	
Annen driftskostnad		802 378	569 952
Sum kostnader		810 862	569 952
Driftsresultat		90 150	328 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		243	749
Sum finansinntekter		243	749
Annen finanskostnad		23 904	30 356
Sum finanskostnader		23 904	30 356
Netto finans		-23 661	-29 607
Ordinært resultat før skattekostnad		66 489	299 240
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 489	299 240
Årsresultat		66 489	299 240
Totalresultat		66 489	299 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 489	299 240
Sum overføringer og disponeringer		66 489	299 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 967	
Sum varige driftsmidler		16 967	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 967	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 156	44 603
Sum fordringer		48 156	44 603
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		684 792	682 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 792	682 716
Sum omløpsmidler		732 948	727 319
SUM EIENDELER		749 915	727 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		94 049	27 560
Sum opptjent egenkapital		94 049	27 560
Sum egenkapital		94 049	27 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		548 717	654 079
Sum annen langsiktig gjeld		548 717	654 079
Sum langsiktig gjeld		548 717	654 079
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120	137
Leverandørgjeld		32 477	10 834
Annen kortsiktig gjeld		74 552	34 708
Sum kortsiktig gjeld		107 149	45 679
Sum gjeld		655 866	699 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		749 915	727 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 742506

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 806 480
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DEICHMANS GATE 10
Forretningsadresse: Deichmans gate 10
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 996 806 480
SAMEIET DEICHMANS GATE 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		901 011	898 800
Sum inntekter		901 011	898 800
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 483	
Annen driftskostnad		802 378	569 952
Sum kostnader		810 862	569 952
Driftsresultat		90 150	328 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		243	749
Sum finansinntekter		243	749
Annen finanskostnad		23 904	30 356
Sum finanskostnader		23 904	30 356
Netto finans		-23 661	-29 607
Ordinært resultat før skattekostnad		66 489	299 240
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 489	299 240
Årsresultat		66 489	299 240
Totalresultat		66 489	299 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 489	299 240
Sum overføringer og disponeringer		66 489	299 240



Organisasjonsnr: 996 806 480
SAMEIET DEICHMANS GATE 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		16 967	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		16 967	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		48 156	44 603
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 792	682 716
Sum omløpsmidler		732 948	727 319
SUM EIENDELER		749 915	727 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	94 049	27 560
Sum opptjent egenkapital	94 049	27 560
Sum egenkapital	94 049	27 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	548 717	654 079
Sum annen langsiktig gjeld	548 717	654 079
Sum langsiktig gjeld	548 717	654 079
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	120	137
Leverandørgjeld	32 477	10 834
Annen kortsiktig gjeld	74 552	34 708
Sum kortsiktig gjeld	107 149	45 679
Sum gjeld	655 866	699 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	749 915	727 319



Organisasjonsnr: 996 806 480
SAMEIET DEICHMANS GATE 10

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



SAMEIET DEICHMANS GT 10

Å R S M Ø T E 2022

I henhold til eierseksjonslovens § 43 og sameiets til vedtekter § 8-3 innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Deichmans gt 21

ONSDAG 29. JUNI 2021, KLOKKEN 18:00

Årsmøtet vil bli gjennomført digitalt.

Veiledning om gjennomføring av det digitale møtet vil bli distribuert til den enkelte sameier i forkant av møtet i egen e-post

Til behandling foreligger:

1. Åpning og konstituering

- i. Valg av møteleder.
- ii. Godkjenning av de stemmeberettigede
- iii. Valg av referent og to sameiere til å undertegne protokollen
- iv. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Årsrapport for 2021

Styrets årsrapport vedheftes.

Forslag til vedtak: Styrets årsrapport godkjennes

3. Regnskap for 2021

Revidert regnskap for 2021 og revisors beretning vedheftes

Forslag til vedtak: Sameiets regnskap godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret foreslås, som for foregående år, til kr 26 000

Forslag til vedtak: Forslaget til styregodtgjørelse godkjennes.

5. Budsjett for 2022

Styrets forslag til budsjett for 2022.

Forslag til vedtak: Styrets budsjettforslag godkjennes.

Sensitivitet: Åpen 1



6. Valg av revisor

BDO har revidert regnskapet for 2022 og styret foreslår at BDO gjenvelges som revisor.

7. Pågående/ planlagte aktiviteter fra styret

- a. Status takterrasse
- b. Arbeid med bakgården
- c. Status på trappeoppgangene
- d. Sameiet forsikring
- e. Annet

Oslo, mandag 27. juni 2022

Vennlig hilsen
Styret i Sameiet Deichmans gt 10

Sensitivitet: Åpen 2



Sameiet Deichmans gt. 10

FULLMAKT

Undertegnede:

Adresse:

Gir herved:

fullmakt til på mine vegne å møte på årsmøte
onsdag. 29. juni 2022 med fulle stemmerettigheter

Sted:dato,

.....
Underskrift

----- klipp -----

Sameiet Deichmans gt 10

Møteerklæring

Undertegnede:

møter på årsmøte onsdag 29. juni 2022

Oslo, torsdag 29. juni 2022

.....
Underskrift



SAMEIET DEICHMANS GATE 10
2021 Year-End Board Update



Contents:

1. Styreleder Overview (Rina Narasimhan)
2. Financial Update (John Richard Ottesen)
3. Building Status and Rooftop Renovation (Nils Herland)
4. Interior Renovation Status (Fredrik Leistad)
5. Garden Renovation Status (John Richard Ottesen)
6. Miscellaneous Projects Completed 2021 (Fredrik Leistad)
7. Appendices
 - a. Rooftop application over letter Rooftop submitted to Byantikvaren
 - i. Additional Documents and Drawings (Attached in Email)
 - b. Interior Presentation (Attached Document in Email)
 - i. **“InteriorPresentation_Distribute_Reduced_File_size.pdf”**
 - c. Garden Redesign from Trifolia Landscape Architects
 - i. Highlighting potential / More info at yearly meeting
 - d. TV and Cable Switch Over Schedule (End of March 2022)
 - i. Additional presentation from OBOS NET (attached in Email)
 1. **“Brochure_OBOS_OPEN_NET.pdf”**



STYRELEDER OVERVIEW (RINA NARASIMHAN):

Takk til alle som deltok på digital-årsmøte tidligere i år, som også i fjor. Vi vil invitere til et digitalt årsmøte i 2022. Nedenfor er en kort statusoppdatering på arbeidet fra styret sin side fra sist:

Ferdigstilt arbeid:

Nøkler og låser: Obos nøkkelsystem er blitt installert og jeg håper alle som har lyst har startet å bruke det. Hvis noen ikke har fått tilgang så si ifra til styret så skal vi ordne det. Alle eiere skal automatisk ha fått tilgang til OBOS nøkkelen i unlock appen.

Takterrase: Styret har hatt dialog med både byantikvaren og Plan og bygningsetaten og søknad er sendt til byantikvaren. Nils Herland har utarbeidet tegningen og en utfyllende søknad er blitt sendt. Styret har også innhentet tilbud fra ulike leverandører for arbeidet med å utarbeide takterrassen. Se vedlagt søknad til byantikvaren og anbudet for arbeidet.

Kamera: Styret har bestilt kameraer og kameraene blir installert

Bakgård. Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet og fått skisser og tilbud for restaurering av bakgården, spesielt mht hagen/ beplantning. Arbeidet er tenkt til å begynnes neste år. Se vedlagt skisse.

Inngangsparti: Flekkmalt, ryddet, og flyttet barnevognboks

Nytt innlåsingssystem og nødåpner er oppgradert for et «renere» inntrykk i inngangspartiet

Nye søppelkasser

Søknad til Kulturminnefondet sendt for restaurering av portromsdør

Brannsikring:

Utført kontroll og bytte av slukningsapparater samt varslingssystem

Koblet opp brannvarslingsanlegget mot alarmsentral

Annet:

Fjernet puss fra kjeller slik at veggen får «puste» for å redusere lukt, takk til alle som deltok!

Renset takrenner – Redusert risiko for vannskader i tak/fasade, og slutt på mose og vannskadde dører i bakgård

Økonomisk Status: Sameiet har ikke hatt noen store kostnader, så resultatet er styrket.

Planlagt aktiviteter:

Takterrase: Hvis vi får tilslag på søknaden om takterrase vil arbeidet med dette påbegynnes

Oppussing av oppgang: Styret ønsker å pusse opp oppgangene i sameiet slik at vi kan få bedre belysning og totalinntrykket kan heves. Vi ønsker å bevare det originale, samtidig som en skal finne løsninger som tåler en god del slitasje. Styret håper å komme i gang med arbeidet med dette senest januar.

Oppussing av portrom: Dette vil sees på i forbindelse med arbeidet med bakgården.



FINANCIAL OVERVIEW (JOHN RICHARD OTTESEN):

Over the past years, the board has taken a “Mean and Lean” financial strategy, which has been a great success. One of the most pleasing aspects of this transformation is monthly husleie costs will not increase for a 3rd year in a row!

When the current board took over on the 18th May 2017, there was only 600, - NOK in the Sameiets bank account. Today we have reserves just under 700 000 NOK, our credit rating has been restored and several major building improvement projects are underway that would have been impossible to think of going back to 2017.

With the good news there are negative points as well. For example, communal, insurance and TV/internet costs have risen higher than expected. In addition, labor costs and materials for projects/maintenance as well have increased noticeably. Last, the Covid-19 effect has resulted in delays for all.

Please find on the next pages the financial result for 2021 and balance report as per Cantor Finance reporting directly from OBOS accounting system with notes to the different spend areas. Also included is the budget for 2022, which reflects running costs (driftskostnader) as well as proposed budget that highlights our major renovation project initiatives.

Whilst these past years have been about correction and making sure the Sameiet is financially sound, I am most excited for 2022 and 2023 to see the investments and savings towards the renovation of the entire building take shape!

Last, it is without a doubt thanks to the rest of board – Rina, Nils and Fredrik – all the planning, hard work and project management ensures the building will be in good stand for the next 20 years.

John Richard Ottesen

Styremedlem (Finans)



ACCOUNTING REPORT 2021 (SOURCE CANTOR/OBOS FINANCE REPORTING)

	NR21		Helt året	Fjeråret
	Regnskap 31.12	Budsjett 31.12	Budsjett 2021	Regnskap 2020
DRIFTSINNEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	898 800	898 800	898 800	898 800
ANDRE INNEKTER	2 211	0	0	0
SUM INNEKTER	901 011	898 800	898 800	898 800
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	-4 230	-4 230	0
STYREHONORAR	0	-26 000	-26 000	0
REVISJONSHONORAR	-10 029	-10 000	-10 000	-8 563
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-29 498	-30 000	-30 000	-28 723
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-87 272	-50 000	-50 000	-6 006
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-103 252	-153 000	-153 000	-75 826
FORSIKRINGER	-122 233	-115 000	-115 000	-113 912
KOMMUNALE AVGIFTER	-144 318	-135 000	-135 000	-131 786
ENERGI / FYRING	-39 138	-45 000	-45 000	-24 855
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-137 290	-125 000	-125 000	-122 387
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 000	-72 000	-72 000	-57 896
SUM DRIFTSKOSTNADER	-762 845	-765 230	-765 230	-569 952
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	138 166	133 570	133 570	328 848
DRIFTSRESULTAT:	138 166	133 570	133 570	328 848
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	243	1 000	1 000	749
FINANSKOSTNADER	-23 687	-25 000	-25 000	-30 356
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-23 444	-24 000	-24 000	-29 607
RESULTAT	114 722	109 570	109 570	299 240

NOTES:

Please find below information related to points 1-4 in the yearly accounting report.

Insurance costs (Line item: Forsikringer) are currently under review and will be presented at the yearly meeting. The board is currently evaluating new suppliers in January 2022.

POINT 1 (Consultancy):

The styre budgeted 50k NOK toward consultancy, however actual is 87k. This is due to the acceleration of projects post peak Covid. For example, architecture costs related to delivery of the final rooftop repair/shared balconies was 48k. We used additional consultancy for the interior renovation and garden projects. Due to Covid impact 2020, only 6k out of 50k set aside was utilized. As costs for each major renovation project start to materialize, this will be reflected in budget 2022.



POINT 2 (Kommunale Avgifter):

Oslo Kommunale services were expected to increase by a maximum 5% percent, however in reality amounted to just over 9%. A part of this is increased rubbish collection and new bins in the entrance. In budget 2022 this and further increases are adjusted upwards without impact on monthly husleie costs or savings.

POINT 3 (TV and Internet Costs):

Telenor TV and Internet services have risen at an exorbitant rate year after year. The board in 2021 conducted a complete review and found section owners have not paid the true cost for delivery of services to each unit. In late November, notice was sent to all owners monthly cost for TV and Cable would rise to 520,- NOK per month instead of 420,- per month to cover the actual amount Telenor has charged.

There have been two main outcomes of the review:

- A. Board calculated 62k NOK underpayment from all section owners against Telenor true cost period 2018 through 2021. The board took discussion whether this would need to be paid back on a cost modelling basis based on unit size (cost modelling using key of total kvm per unit) or to absorb into savings from other line items. Ultimately the board deferred to OBOS legal to resolve if any repayments/invoices to section owners were needed. This resulted in the legal opinion the savings from other budget line items were correctly applied to the deficit. The board voted unanimously to follow OBOS legal advice related to recouping costs and no action will be taken.
- B. Sameiet has cancelled contract with Telenor (Expires 30.04.2022). After supplier review, the board has chosen OBOS Open Net – which will provide 1GB internet up and down for 219,- per month with the option to include cable TV. Also represents 10x increase of internet speed at much lower price. This will allow flexibility and reduce costs to section owners during Q2 2022. More information will come throughout the change over process. With the change – the monthly line item in husleie will reduce to 219,- per month with each section owner responsible payment of additional services.

POINT 4 (Andre Driftskostnader):

Container rental costs over 17k related to emptying loft and cellar plus dugnad.

In addition, the board has utilized 40k team building, team meetings, meals etc in lieu of taking salary/costs (30k per year). Please note: 0 NOK was spent by styre 2020 (Covid), 16k in 2019 and 10k 2018. In total the styre during the past 4 years has used 67 135,- NOK of available 120 000,- NOK of board compensation.



BALANCE REPORT 2021 (SOURCE CANTOR/OBOS FINANCE REPORTING)

År per : 2021 | Desember | Rapport : 2 Balanse | Enhet : H

	Virkelig	I fjor	IB
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
▶ VARIGE DRIFTSMIDLER	16 967	0	0
SUM ANLEGGSMIDLER	16 967	0	0
OMLØPSMIDLER			
▶ LEIERESTANSER	3 075	3 075	3 075
▶ FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	44 031	41 528	41 528
▶ DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	684 792	682 716	682 716
SUM OMLØPSMIDLER	731 898	727 319	727 319
SUM EIENDELER	748 865	727 319	727 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL	125 358	27 560	27 560
SUM EGENKAPITAL	125 358	27 560	27 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
▶ PANT- OG GJELDSBREV LÅN	548 717	654 079	654 079
SUM LANGSIKTIG GJELD	548 717	654 079	654 079
KORTSIKTIG GJELD			
▶ FORSKUDDSLIE	35 649	30 006	30 006
▶ LEVERANDØRGJELD	30 700	10 834	10 834
▶ PÅLØPNE RENTER	120	137	137
▶ ANNEN KORTSIKTIG GJELD	8 321	4 702	4 702
SUM KORTSIKTIG GJELD	74 790	45 679	45 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	748 865	727 319	727 319
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			



BUDGET 2022 (DRIFTSBUDSJETT – NOT INCLUDING PROJECT INVESTMENT)

Form: SAMMET DEICHMANS GATE 10, År: 2021, Periode: 12

	Helse år		Helse		Fjornt		Noter
	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	
DRIFTSINTEKTER							
INNREVIDE FELLESKOSTNADER	898 000	888 800	888 800	888 800	888 800	888 800	
ANDRE INNTEKTER	0	2 211	0	0	0	0	
SUM INNTEKTER	898 000	891 011	888 800	888 800	888 800	888 800	
DRIFTSKOSTNADER							
PERSONALKOSTNADER	-4 200	0	-4 200	0	-4 200	0	
STYREHONORAR	-28 000	0	-28 000	0	-28 000	0	
REVISJONSHONORAR	-11 000	-10 028	-10 000	-10 000	-8 500	-12 000	
REGNSKAPSFØREHONORAR	-31 000	-28 468	-30 000	-30 000	-29 723	-28 000	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-100 000	-87 250	-87 250	-80 000	-8 000	-8 000	
DRIFT OG VEDLEHOLD	-80 000	-103 252	-103 000	-103 000	-75 600	-180 000	Post Covid Projects
FORSIKRINGER	-135 000	-122 233	-115 000	-115 000	-113 812	-115 000	20-21 6,80% increase / 2022 increase at 10% to be carried
KOMMUNALE AVGIFTER	-158 000	-144 318	-135 000	-135 000	-131 788	-125 000	20-21 5,68% increase
ENERGI / FYRING	-40 000	-39 136	-45 000	-45 000	-24 856	-40 000	Expected increase 2020 to 2021 / Record High Prices
TV, ANLEGG/BREDBAND	-105 000	-137 290	-125 000	-125 000	-122 387	-130 000	Telenor 8 mrd 500 / Obos 200 0 mrd
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 000	-66 838	-72 000	-72 000	-57 886	-75 000	Outstanding styre owned plus container and project costs
SUM DRIFTSKOSTNADER	-798 200	-782 548	-785 200	-785 200	-689 832	-748 238	
DRIFTSRESULTAT FØR INN	138 878	138 878	138 878	138 878	328 848	152 570	
DRIFTSRESULTAT	138 878	138 878	138 878	138 878	328 848	152 570	
FINANSINTEKTER	1 000	243	1 000	749	749	2 000	
FINANSKOSTNADER	-20 000	-23 687	-25 000	-30 358	-40 000	-40 000	
RES AV FINANSINTEKSTN.	-19 000	-23 444	-24 000	-29 607	-38 251	-38 000	
RESULTAT	119 878	114 722	119 878	209 240	209 240	119 570	

Key Points:

1. Continued investment consultancy to support major projects
2. Increased communal costs, insurance and energy as indicated.
3. Decrease maintenance budget (pga renovation projects) and decrease TV/broadband costs (supplier switch to OBOS Connect from Telenor)

BUDGET 2022 (INCLUDING MAJOR RENOVATION PROJECTS AND LOAN)

	Helse år		Helse		Fjornt		Noter
	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	
DRIFTSINTEKTER							
PERSONALKOSTNADER	-4 200	0	-4 200	0	-4 200	0	
STYREHONORAR	-28 000	0	-28 000	0	-28 000	0	
REVISJONSHONORAR	-11 000	-10 028	-10 000	-10 000	-8 500	-12 000	
REGNSKAPSFØREHONORAR	-31 000	-28 468	-30 000	-30 000	-29 723	-28 000	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-100 000	-87 250	-87 250	-80 000	-8 000	-8 000	Post Covid Projects
DRIFT OG VEDLEHOLD	-80 000	-103 252	-103 000	-103 000	-75 600	-150 000	Post Covid Renovation
FORSIKRINGER	-135 000	-122 233	-115 000	-115 000	-113 812	-115 000	20-21 6,80% increase / 2022 increase at 10% to be carried
KOMMUNALE AVGIFTER	-158 000	-144 318	-135 000	-135 000	-131 788	-125 000	20-21 5,68% increase
ENERGI / FYRING	-40 000	-39 136	-45 000	-45 000	-24 856	-40 000	Expected increase 2020 to 2021 / Record High Prices
TV, ANLEGG/BREDBAND	-105 000	-137 290	-125 000	-125 000	-122 387	-130 000	Telenor 8 mrd 500 / Obos 210 0 mrd
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 000	-66 838	-72 000	-72 000	-57 886	-75 000	Outstanding styre owned plus container and project costs
SUM DRIFTSKOSTNADER	-799 200	-782 548	-785 200	-785 200	-689 832	-748 238	
DRIFTSRESULTAT FØR INN	138 878	138 878	138 878	138 878	328 848	152 570	
DRIFTSRESULTAT	138 878	138 878	138 878	138 878	328 848	152 570	
FINANSINTEKTER	1 000	243	1 000	749	749	2 000	
FINANSKOSTNADER	-20 000	-23 687	-25 000	-30 358	-40 000	-40 000	
RES AV FINANSINTEKSTN.	-19 000	-23 444	-24 000	-29 607	-38 251	-38 000	
RESULTAT	119 878	114 722	119 878	209 240	209 240	119 570	
BANK BALANSE (30 PER 31.12.2021)	684 000						
1.021.000.000 (ÅR PER 31.12.2021)	1 000 000						
2022 PLANNED RENOVATION PROJECTS	1 100 000						
2022 PLANNED LOAN UPTAKE (IN NOK)	1 000 000						

Key Points:

1. Cash on hand 684 000 NOK at time of publication. Existing loan balance (fascade) 548 840 NOK.
2. 2022 two major investment projects:
 - a. Building A and B Interior and stair renovation – 650 000 NOK budgeted cost.
 - b. Garden Renovation including fixing water drainage – 350 000 NOK budgeted cost.
3. Funding for Building A and B interior/stair renovation:
 - a. The board has a duty to the building to keep in good maintenance and complete necessary repair work as needed. As such the board is authorized to start work without majority approval from section owners and budget accordingly.



- i. Based on the cost estimate and neglected state of the interior, the board will most likely fund this project with cash on hand.
 - ii. Board is in process of final vendor selection and looking for a start date latest end of March 2022.
4. Rooftop Renovation and Rooftop Balcony Transformation Program:
 - a. Urgency. Whilst there is much talk about the Transformation program to include rooftop balconies etc., the underlying need remains the roof requires substantial repair to secure it for the next years. This presents the perfect opportunity to go “green” and upgrade our building substantially whilst delivering additional value to all section owners.
 - b. Currently the application for transformation of the rooftop is with Byantikvaren for approval. The sameiet expects to receive feedback by April 2022. Reference next section titled “Building Status and Rooftop Renovation”.
 - c. Due to Covid impact 2020-2021 in the building sector, we do not expect to be able to secure a contractor to start until Q4/2022 or Q1/2023 at the earliest. This is based as well on application approval from the kommune whereas approval may require adjustments.
 - d. Additional loan will be taken to cover the rooftop renovation.
5. Potential husleie increases and debt servicing related to loans in budget 2022 will be presented at the yearly meeting 7th April 2022 for review and approval to all owners.
 - a. The board is committed to balancing uptake of loan, use of cash reserves and limiting increases in monthly husleie costs. Our goal is to ensure the work undertaken delivers additional value to all section owners.
 - b. The figures utilized for loan uptake at 1.1M NOK are draft and not realized until the earliest start of rooftop project Q4 2022 – and that is if we can secure approval and final contractor that can start so early. This is meant to be an example for further discussion at the yearly meeting.



BUILDING STATUS AND ROOFTOP RENOVATION (NILS HERLAND)

Tegninger og beskrivelse var sendt til Byantikvaren for innspill / vurdering den 22 nov 2021. Det ventes svar / innspill i løpet av 3-6 måneder. Avhengig av svar fra byantikvaren følges det opp deretter.

Forespørselen har hovedpunkter som følger:

- a. Etablering av rømningsvei som inkluderer lite takopplett for trapp med utvendig lett plattform som knytter sammen trappene. Dette forbedrer situasjonen for rømning ved brann og vil også gi enkel tilgang for takets generelle vedlikehold og dermed tryggere til sammenligning med dagens situasjon.
- b. Takbelegget skiftes ut til solcellepanel i stil med byggets tidligere uttrykk som var metall / stående fals / eller båndtekkning. Forskjellige leverandører produserer en type solceller med en overflate og uttrykk som sammenfaller mer med byggets karakter/historie. Nabobygninger har også takdekke av metall slik at det nye uttrykket fra gateplan vil bli mer sammenfallende.

Solcellepanelets øverste belegg er av glass. På enkelte soner hvor det ønskes gjennomsiktighet vil glasset ligge i samme høyde og med samme innfestning som solcellene slik at uttrykket blir gjennomført ryddig /homogent.

Etablering av solceller på tak må også sees i forbindelse med fremtidige energikrise varslet av FN. Dersom tak i voksende grad benyttes til energiproduksjon, kan mer miljøvennlig energi eksporteres til Europa og omegn.

- c. Det etableres 2 terrasser som delareal felles inn i den eksisterende takkonstruksjonen for å skape et effektivt og godt terrasse-areal men som også skjules fra gateplan. Dette vil bidra til å øke den enkelte beboers bokvalitet, spesielt for de som ikke kan få egen balkong grunnet ønske om å ta vare på bygningens estetiske og kulturhistoriske verdier. Det vil også medføre en større kontakt med utemiljøet, jf. TEK 17.

Nils Herland

Styremedlem (bygge og prosjekt)



INTERIOR RENOVATION PROJECT OVERVIEW (FREDRIK LEISTAD):

The board is final stage of vendor selection after a lengthy process with potential suppliers and contractors. We fully expect to start work on the interior walls etc., prior to the end of march.

Trapperom:

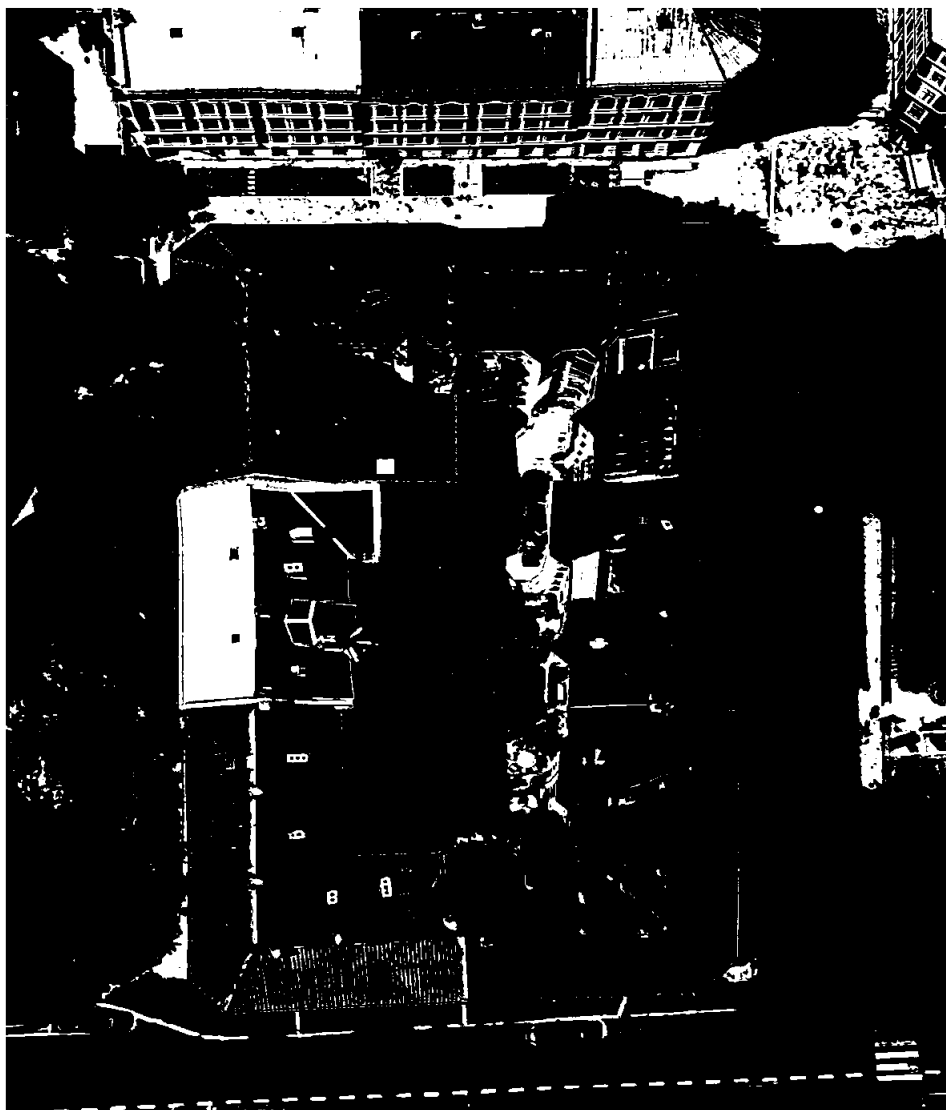
- Styret takker for tålmodigheten med slitent trapperom! Det har vært mer utfordrende å få tak i entreprenører enn forutsett
- Visionen for oppgangen satt med interiørdesigner (Se vedlagt)
- Forberedende elektrisk arbeid utført, resterende blir gjort når entreprenøren er valgt og klar
- Sendt anbudsforespørsel til 12 entreprenører
- Trolig oppstart: Mars/April 2022

GARDEN AND ENTRANCE RENOVATION / STATUS (JOHN RICHARD OTTESEN)

Summary:

The Sameiet as part of larger effort to secure the building for the next 20 years with roof and interior renovation identified a water drainage problem which prevents water/snow/ice directly from the roof or ground from flowing into the overflow sewage gate located at Point 1 in photo below. The stones, sand and earth have shifted over time and now require major investment.

This has created the potential for extreme flooding in case of severe weather in the cellar as well as the dangerous build-up of ice and slippery conditions for residents in both A and B building entrances during wintertime. It is important to point out – this lack of drainage also weakens the building foundation dependent on climate.





GARDEN AND ENTRANCE PLAN 2022

Status to Date:

Section Owners at the last yearly meeting authorized 50k NOK related to consultancy to drive forward correction of the drainage in garden and the renovation. Contact was taken with Trifolia landscape architect company to create an overview for a sustainable outdoor garden that considers bicycle storage, environment and development of zones to facilitate use. Total consultancy cost used was just over 8 000 NOK.

Key Points:

1. Estimated cost to fix the water drainage table (which does require removing all stones, digging out the earth, sand and replacing with a liner and stones) is estimated to cost ca. 200 000 NOK.
 - a. Can be completed 2022.
 - b. This is separate from the renovation of the garden.
 - c. Must be done.
2. Renovation of the garden, including replacement of new floor stones and integration of floor heating (driven by solar panels installed as part of the roof project) as well as installation of tiles in the main entrance area is expected to cost an additional 150k NOK to 350k NOK.
 - a. Complete reconstruction and use of space. Sustainable outdoor garden that considers bicycle storage, environment, and development of "use" zones to create a welcoming space that meets changing needs of garden utilization.
 - b. Creates additional value to each owner – first impression and usability.
 - c. Main entrance walkway updated with modern aesthetic that reflects the rich history of building. Upscale, modern not overpowering.
 - d. Can be completed 2022. Ensures DG10 is a "higher end" building within the area.
3. All section owners will receive overview prior to yearly meeting on 7th April 2022.
 - a. Still in engagement with suppliers for fixing drainage table and obtaining final options for renovation.

PLEASE REFERENCE APPENDIX 4 – for insight into potential garden use from Trifolia AS.



APPENDIX A – DOCUMENTS SENT TO BYANTIKVAREN FOR APPROVAL (ROOFTOP RESTORATION AND BALCONIES)

- A. Redegjørelser:
- A-1 - Redegjørelse
 - A-2 - Brannsikkerhet – brannstrategi
 - A-3 - Solceller som er innebygd i tak og vegger, kan bli en effektiv strømkilde
- B. Eksisterende tegninger
- B-0 Situasjonsskart
 - B-1 Takplan (eks)
 - B-2 Loftspan (eks)
 - B-3 Snitt (eks)
 - B-4 Fasade mot gårdsrom (eks)
 - B-5 Fasade mot gate (eks)
- C. Nye tegninger
- C-1 Takplan (med arealer)
 - C-2 Loftspan (ny)
 - C-3A Snitt 1 (ny)
 - C-3B Snitt 2 (ny)
 - C-4 Fasade mot gårdsrom (ny)
 - C-5 Fasade mot gate (ny)
 - C-6A 3D tegninger terrasse mot gårdsrom sørside
 - C-6B 3D tegning terrasse fugleperspektiv

DOCUMENT A-1 (SUBMITTAL TO BYANTIKVAREN FOLLOWS).

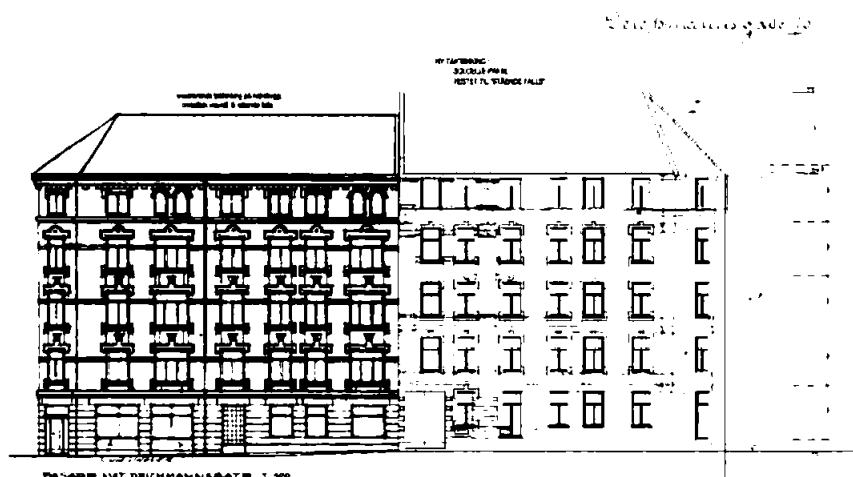
ALL OTHER DOCUMENTS ARE INCLUDED IN SEPARATE ATTACHMENT DUE TO FILE SIZE LIMITATIONS FOR SENDING EMAIL.

1

SET AS
www.setar.no

REHABILITERING AV TAK

EIENDOM : DEICHMANS GATE 10, EIENDOM 208/152



REDEGJØRELSE FOR TILTAK

Deichmans gate 10 er en standard boligbygd (hjørnegård) fra 1895 av mur og tre med kaldt loft som brukes i dag til boder. Takets ytre overflater er ikke originale, og består i hovedsak av sort asfaltpapp i fliser lagt direkte på rutak. Taket er nå modent for rehabilitering og det er planlagt å legge ny asfaltpapp innen 1-2 år.

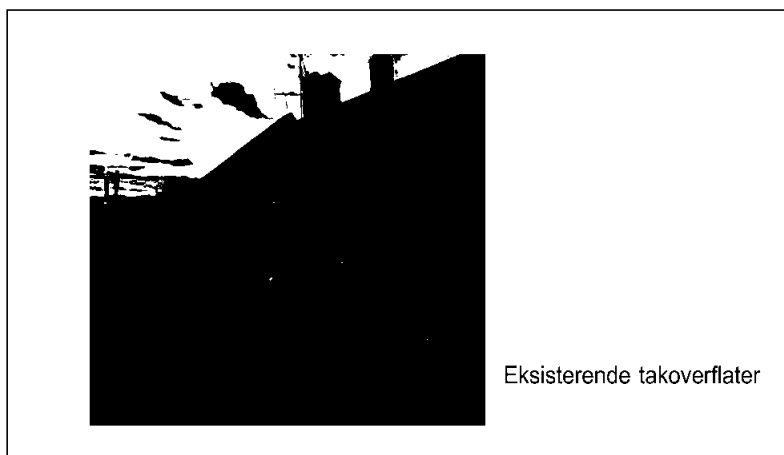
Sameiet ser imidlertid på muligheten for å utvikle taket for å heve byggets kvalitet med tanke på sikkerhet, trivsel, trygg vedlikeholds-tilgang og samtidig bidra til det grønne skiftet. Det er i den forbindelse utviklet tegninger i samråd med Byantikvaren og Oslo Plan og Bygningsetaten med hovedpunkter som følger:

- a. Takbelegget skiftes ut til solcellepanel i stil med byggets tidligere uttrykk som var metall / stående fals / eller båndtekkning. Forskjellige leverandører produserer en type solceller med en overflate og uttrykk som sammenfaller mer med byggets karakter/historie. Nabobygninger har også taktekke av metall slik at det nye uttrykket fra gateplan vil bli mer sammenfallende.

Solcellepanelets øverste belegg er av glass. På enkelte soner hvor det ønskes gjennomsiktighet vil glasset ligge i samme høyde og med samme innfestning som solcellene slik at uttrykket blir gjennomført ryddig /homogent. Fra utsiden vil man ikke kunne se forskjell på glass med gjennomsiktighet og glass med solcelle bak.

Etablering av solceller på tak må også sees i forbindelse med fremtidige energikrise varslet av FN. Dersom tak i voksende grad benyttes til energiproduksjon, kan mer miljøvennlig energi eksporteres til Europa og omegn.

- b. Det etableres 2 terrasser som delareal felles inn i den eksisterende takkonstruksjonen for å skape et effektivt og godt terrasse-areal men som også skjules fra gateplan. Dette vil bidra til å øke den enkelte beboers bokvalitet, spesielt for de som ikke kan få egen balkong grunnet ønske om å ta vare på bygningens estetiske og kulturhistoriske verdier. Det vil også medføre en større kontakt med utemiljøet, jf. TEK 17.
- c. Etablering av rømningsvei som inkluderer lite takopplett for trapp med utvendig lett plattform som knytter sammen trappene. Dette er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav for rømning ved brann og vil også gi enkel tilgang for takets generelle vedlikehold og dermed tryggere til sammenligning med dagens situasjon.



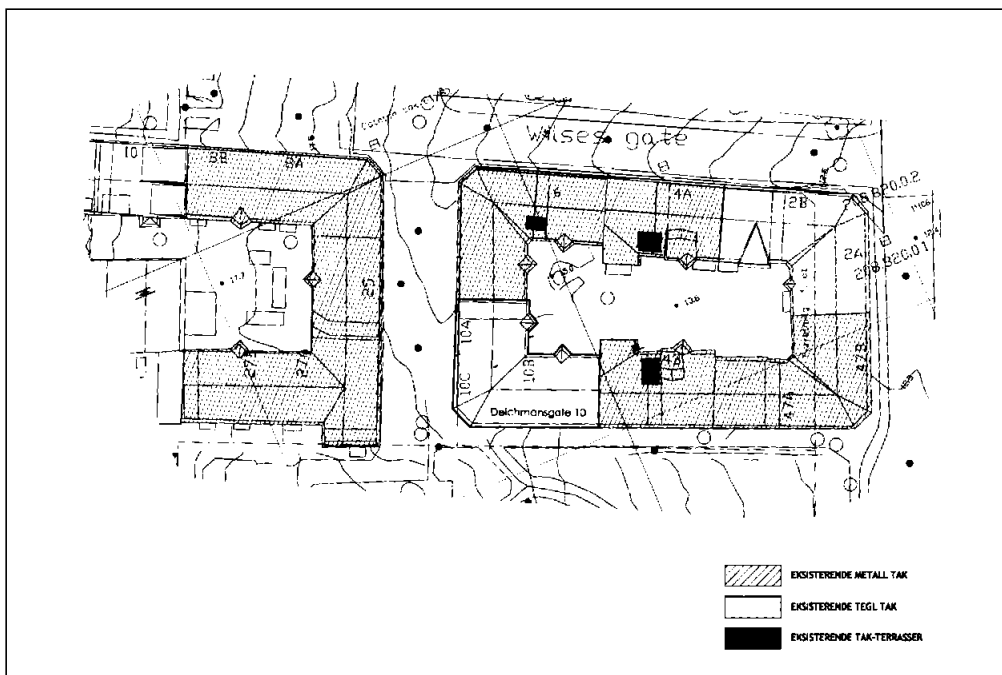
ESTETISKE HENSYN

Prosjektet tar utgangspunkt i Loftsveilederen.

- Fasadene mot vei og park holdes enkle, endres ikke. Tiltaket plasseres i helhet på taket mot gårdsrommet hvor det allerede eksisterer forskjellige terrasser og takopplett.
- De to terrassene + takoppløft til trapperom + smal rømnings-plattform utgjør til sammen 42%, altså mindre enn 2/3 av takflate jf. Loftsveilederen. Se vedlegg «C-1 Takplan med arealer (ny)»
- Tiltaket holdes under mønehøyde.
- Terrassene plasseres i god avstand fra piper, kilrenner og takavslutninger.
- Plasseringen av takopplettet fra trapperom følger trappeløpets eksisterende retninger og følger vinduene i fasaden under for å gi harmoni med bygget. Dette takopplettet beslås.
- Oppløftene er ikke sammenhengende, men består av frittstående elementer på takflaten. Når det gjelder tilknytningen mellom trappene trekkes denne passasjen vesentlig tilbake på taket og utføres i mest mulig gjennomsynlige materialer (glass/stål) for å være lite synlig fra bakkeplan.

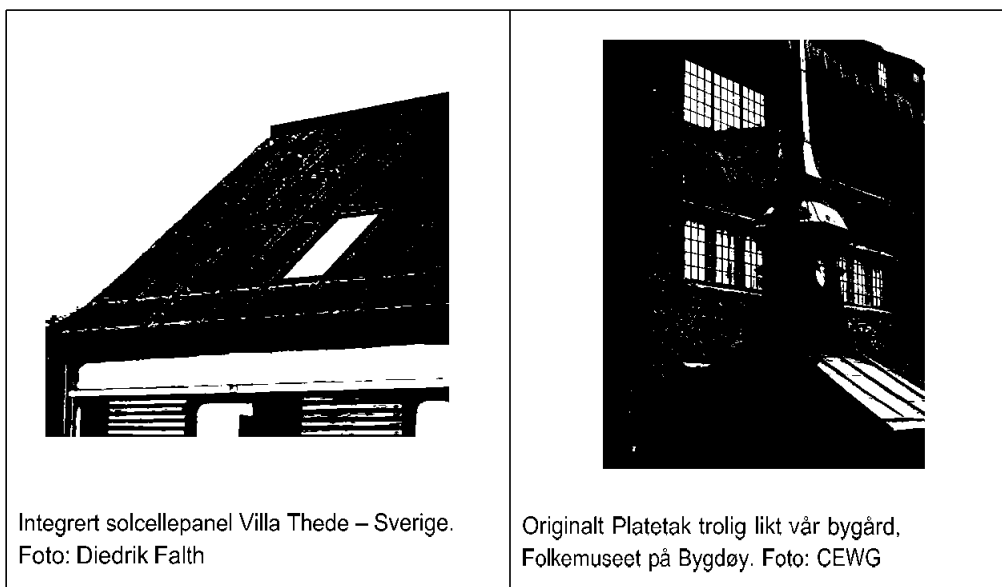
- Plassering, format, materialbruk og detaljering søker å bidra positivt til helhetsopplevelsen av taklandskapet, ved en videreføring av eksisterende materialer, samt samling av inngrep.
- Taklandskapet i kvartalet som omslutter bakgården består allerede av etablerte takterrasser, samt takløft under etablering.
- Tilførelse av terrasser og rømningsplattform går ikke ut over krav til boder. Loftsetasjen forblir uberørt.
- Tiltaket endrer ikke på gesimshøyde, takterrassens rekkverk trekkes inn fra fasadeliv.
- Eksisterende, originale nedløp blir beholdt da dreneringen baserer seg på eksisterende prinsipper.

Samlet sett vil tiltaket medføre en **vesentlig** økning i boligens kvalitet og sikkerhet, samtidig som det ivaretar bygningens verdi, og konstruksjon.



OPPLEVELSE AV TAKET FRA PARK OG VEI

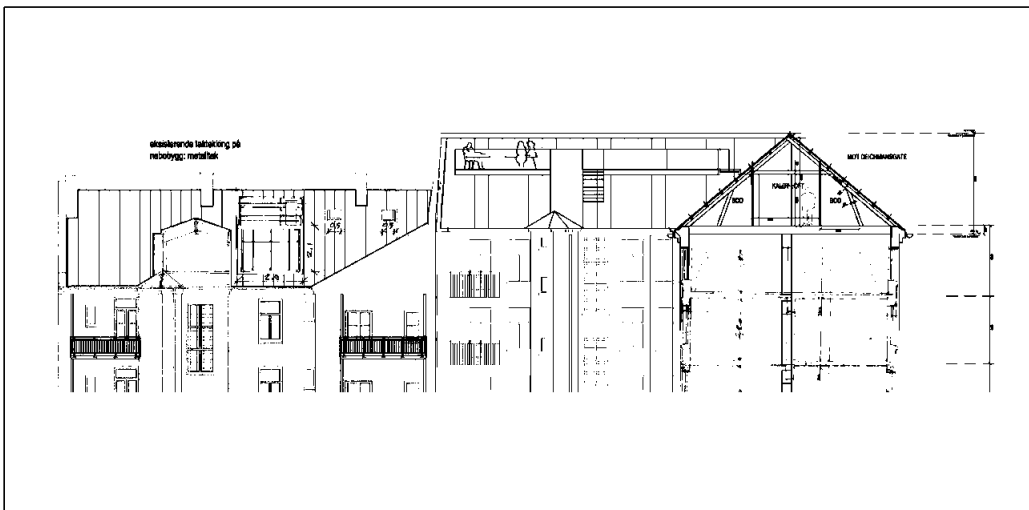
Deichmans gate 10 deler kvartal med Wilses gate 6, Wilses gate 4A og 4B, Wilses gate 2A og 2B samt Møllergata 47A og 47B. Alle disse byggene bortsett fra Wilses gate 2A og 2B har diverse typer stål tak uttrykt som linjer fra møne til gesims. Dagens uttrykk av asfalt papp står i kontrast til disse materialene og utskifting til solcellepanel festet på stående fals vil linjene gå parallelt med metaltakene og virke mer samlende om helhetsinntrykket fra takene overordnet sett.



Bortsett fra takets overflate vil det ikke være noen andre vesentlige endringer. Glasspartiene er tenkt vil være fastglass og benytte samme innfesting som solcellepanelene.

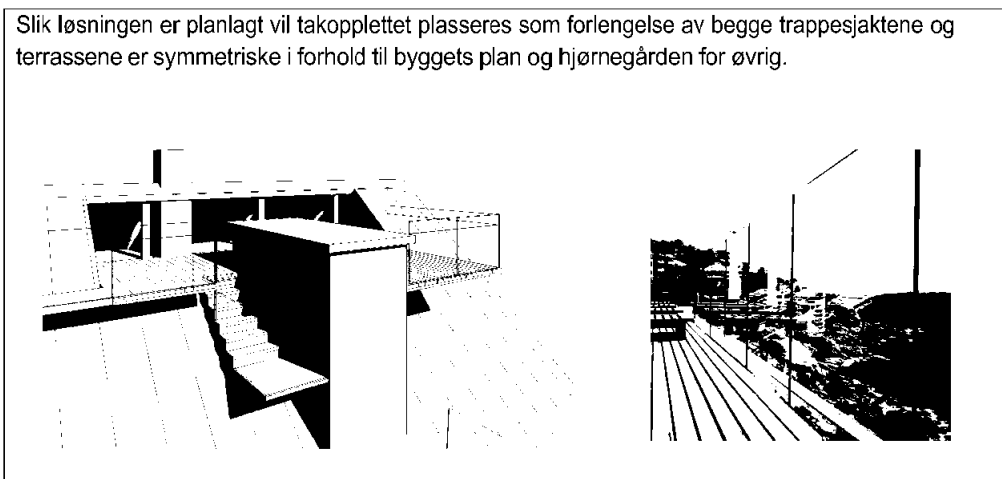
OPPLEVELSE AV TAKET FRA GÅRDSROMMET

Etter studie/tegning av de 3 nye elementene (-takopplett, terrasser og rømningsplattform) er de blitt justert og plassert for å minimalisere synlighet fra bakkeplan. Rømningsplattformen er plassert så langt inne på takflaten som konstruksjonsmessig mulig. Takopplettet til trappen følger naturlig trappesjaktens bevegelse og byggets definerte uttrykk i fasaden.



Fasadene rundt gårdsrommet har ellers en sammensatt oppbygning med takformer og utspring i forskjellige variasjoner. Wilses gate 6 har eksisterende takterrasse og Wilses gate 4B er i ferd med å bygge takopplett med terrasse over og boarealer under. Med dette kan vi konkluderes at disse nye elementene ikke blir fremmede i taklandskapet, men snarere sammenfaller i det eksisterende miljøet.

Slik løsningen er planlagt vil takopplettet plasseres som forlengelse av begge trappesjaktene og terrassene er symmetriske i forhold til byggets plan og hjørnegården for øvrig.





Møtet mellom saltakene mot gården er ikke synlig fra bakkeplan da gårdsrommet/bakken heller ned etter hvert som man beveger seg bort fra Deichmansgate 10. Broen som knytter sammen trappeoppgangene er tenkt konstruert i tynne stålelementer. Rekkverk som det eneste synlige element fra bakken er i glass slik at dette er blir tilnærmet usynlig.



Møtet mellom saltakene – inn mot gården er usynlig. Det er derfor tenkt at en enkel stålkonstruksjon med gelender i glass ikke vil forringe.



TEKNISKE HENSYN

Ombyggingen skal:

- a. Tilfredsstille de krav til brukbarhet som stilles til gode boliger, og som ikke reduserer, men øker bokvaliteten.
- b. Oppfylle de tekniske kravene som stilles til nybygg, og samtidig ivareta den eksisterende bygningskonstruksjonen.

Gjennomføringen vil inkludere følgende fag/ grupper:

- Arkitekturprosjektering for estetisk samordning/søknad.
- Brannteknisk prosjektering.
- Konstruksjonssikkerhet/forsterkning av eksisterende strukturer.
- Bygningsfysikk for tilpasning av gammelt/nytt.
- Elektro.
- Entreprenører med erfaring fra eldre bygg.

KONKLUSJON

De tre tiltakene vil til sammen medføre en vesentlig oppgradering av taket slik det skal fungere for sameiet. Solcellepanelene vil være mer tidsriktig i stil med originalt taktekke enn dagens takpapp og terrassene medfører en økt bo og trivselskvalitet. Tilgangs-plattformen er nødvendig for beboernes rømning, men gir også bedre og tryggere tilgang for generelt vedlikehold.

I stedet for en enkel vannavstøtende hinne av asfaltpapp lagt direkte på taket vil solcellepanelene installeres med dobbelt lag for vanntetting. På alle vis vil prinsippene som vist gi en økt trygghet og trivsel og dersom det blir sett i en total sammenheng er det dette alternativet snarere enn asfaltpapp sameiet ønsker seg.

Vi håper på positiv saksbehandling og tilbakemelding. Ring gjerne undertegnede på mobil 97074882 dersom noe er uklart.

Med takk og vennlig hilsen

Nils Herland

SET AS arkitekter
www.setarc.no



APPENDIX B (RELATED INTERIOR PRESENTATION DOCUMENTS)

DUE TO FILE SIZE LIMITATIONS

PLEASE REFERENCE ATTACHED PDF DOCUMENT IN ORIGINAL EMAIL:

“InteriorPresentation_Distribute_Reduced_File_size.pdf”





APPENDIX D – FIBER INTERNET INSTALLATION SCHEDULE AND ADDITIONAL INFO

Snart starter vi installasjon hos deg!



Velkommen til OBOS OpenNet!

Vi er glade for å være din nye fiberleverandør for internett og TV-tjenester.

Vi er allerede i gang med bygging på eiendommen og starter snart med installasjon av fiber i leilighetene. Finn din installasjonstid her, og forsikre deg om at noen kan være tilstede når montøren kommer.

Det gjøres oppmerksom på at dersom vi ikke får tilgang til din boenhet, vil det kunne medføre ekstrakostnader for eier.

For mer informasjon angående den nye avtalen, sjekk infosiden!

Planlagt arbeid:

Kabel inn i leilighet føres i eksisterende skjult rør der det er mulig. Hvis rør er skadet eller ikke eksisterer inne i leilighetsvegg må kabel føres langs list, ved gulv eller tak

Det er behov for strømuttak der fibermodemet plasseres.

Trådløse ruter kobles til og settes opp av montør.

Montør kan og være behjelpelig med å koble opp TV-dekoder.

Informasjon:

Husk å flytte unna møbler og annet utstyr som kan komme i veien for kabelfremføring og utstyrsmontering.

Arbeidet kan være støyende og medføre noe støv.

Vi vil støvsuge/feie opp etter arbeidet, men det bes om forståelse for at ikke alt støv kan tas på denne måten. Rengjøring utover dette tas av hver enkelt beboer.

Utslagssår og skader som eventuelt oppstår ved boring sparkles.

Det kan oppstå behov for maling, og i disse tilfellene er det eiers ansvar å utbedre.

Alle montører skal bære ID-kort.

Tidspunkt passer ikke:

Dersom installasjonstidspunkt ikke passer, hør gjerne med en nabo, venner eller familie om de kan låse oss inn og være tilstede under installasjonen.

Stedfortreder må kunne besvare eventuelle spørsmål som skulle trenge avklaring underveis i installasjonen.

Hvis dette ikke er mulig må du ta kontakt med installatør (se under), minst 2 virkedager før oppsatt tidspunkt, for å finne en løsning.

Gammelt utstyr:

Utstyr levert ut av tidligere leverandør må ikke kastes, men returneres, om ikke annen beskjed er gitt.



Kontaktinformasjon installatør:

Selskapsnavn: Tessta Fiber Connect AS

Telefonnummer: 22 82 08 70

For informasjon om oppstartsdato, smittevern og annet se:
www.obosopennet.no/info/deichmans10



OBOS OpenNet

E-post: service@opennet.no | www.obosopennet.no | TF: 21 01 61 50
Postboks 6866 St. Olavs Plass, 0129 Oslo | Org. Nr: 992 874 201

Side 1 av 2



APPENDIX 4 – FIBER INTERNET INSTALLATION SCHEDULE AND ADDITIONAL INFO

Installasjonsplan

Dag/dato:	Tid:	Adresse:	Leilighet:
Fredag 25.03.22	08.00 - 11.00	Deichmanns gate 10A	H0101 - H0102 - H0201 - H0202 - H0301
Fredag 25.03.22	12.00 - 15.00	Deichmanns gate 10A	H0302 -H0401 - H0402 - H0501 - H0502
Mandag 28.03.22	08.00 - 11.00	Deichmanns gate 10B	H0201 - H0202 - H0301 - H0302
Mandag 28.03.22	12.00 - 15.00	Deichmannsgate 10B	H0401 - H0402 - H0501 - H0502 - 10C H0101



Kontaktinformasjon installatør:

Selskapsnavn: Tessta Fiber Connect AS
Telefonnummer: 22 82 08 70

For informasjon om oppstartsdato, smittevern og annet se:
www.obosopennet.no/info/deichmans10



OBOS OpenNet

E-post: service@opennet.no | www.obosopennet.no | TF: 21 01 61 50
Postboks 6866 St. Olavs Plass, 0129 Oslo | Org. Nr: 992 874 201

Side 2 av 2



Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for s.4540 Sameiet Deichmansgate 10 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

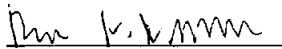
Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps - og salgsvtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 30/3-2022


Styreleder



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Deichmans Gate 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Deichmans Gate 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZY5GL-5OBWS-PJGX8-YP1AZ-UOEY0-L0A04



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2022-06-23 18:40:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZY5GL-5OBWS-PJGX8-YPTAZ-UOEY0-L0A04

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/validate>



**SAMEIET DEICHMANS GATE 10
ORG.NR. 996 806 480, KUNDENR. 4540**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	898 800	898 800	898 800	898 800
Andre inntekter	3	2 211	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		901 011	898 800	898 800	898 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-4 230	-4 230
Styrehonorar		0	0	-26 000	-26 000
Avskrivninger	11	-8 483	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-10 029	-8 563	-10 000	-11 000
Regnskapsførerhonorar		-29 498	-28 723	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar	5	-87 250	-6 006	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-123 131	-75 826	-153 000	-592 500
Forsikringer		-122 233	-113 912	-115 000	-135 000
Kommunale avgifter	7	-144 318	-131 786	-135 000	-158 000
Energi/fyring		-45 209	-24 855	-45 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 477	-122 387	-125 000	-105 000
Andre driftskostnader	8	-112 234	-57 896	-72 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-810 862	-569 952	-765 230	-1 272 730
DRIFTSRESULTAT		90 150	328 848	133 570	-373 930
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	243	749	1 000	1 000
Finanskostnader	10	-23 904	-30 356	-25 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 661	-29 607	-24 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		66 489	299 240	109 570	-392 930
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	271 680		
Til opptjent egenkapital		66 489	27 560		

BESLUTNING

SAMEIET DEICHMANS GATE 10
ORG.NR. 996 806 480, KUNDENR. 4540

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	16 967	0
SUM ANLEGGSMIDLER		16 967	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 075	3 075
Forskuddsbetalte kostnader		44 031	41 528
Andre kortsiktige fordringer	12	1 050	0
Driftskonto OBOS-banken		684 792	682 716
SUM OMLØPSMIDLER		732 948	727 319
SUM EIENDELER		749 915	727 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		94 049	27 560
SUM EGENKAPITAL		94 049	27 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	548 717	654 079
SUM LANGSIKTIG GJELD		548 717	654 079
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 649	30 006
Leverandørgjeld		32 477	10 834
Påløpte renter		120	137
Annen kortsiktig gjeld	14	38 903	4 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 149	45 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		749 915	727 319
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.06.2022

Styret i Sameiet Deichmans Gate 10


Rina Narayanan Narasimhan
Nils Herland
John Richard Ottesen
F. Leistad

Fredrik Leistad

FGL note: Regnskap OK,
budsjett ikke sannsynlig da
vi vet inntektene har endret seg

BFSKY119

**NOTE: 1****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.

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	586 368
Renter og avdrag	151 992
Canal Digital	105 840
Dugnad	31 500
Varmtvann	23 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	898 800

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturering av trådløs optisk/term. detektor	2 176
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	2 211

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 029.

UBESKYTTET



NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 750
Interiør, Creative Living AS	-12 375
Prosjektledelse, Byggmester Nerli	-2 250
Arkitekturprosjektering av takterrasse, SET arkitekter AS	-47 875
Befaring, Trifolia Landskapsarkitekter	-8 125
Brannteknisk redegjørelse, WSP Norge AS	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	-87 250

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 793
Drift/vedlikehold elektro	-42 158
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 636
Kostnader dugnader	-2 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 131

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-81 884
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-58 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-144 318

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 090
Verktøy og redskaper	-1 911
Lyspærer og sikringer	-144
Renhold ved firmaer	-27 000
Andre fremmede tjenester	-17 816
Andre kostnader tillitsvalgte	-40 473
Andre kontorkostnader	-2 140
Telefon, annet	-546
Porto	-263
Reisekostnader	-565
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 797
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 234

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
SUM FINANSINTEKTER	243



NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 807
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-23 904

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning	
Tilgang 2021	25 450
Avskrevet i år	-8 483
	16 967
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	16 967

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 483
--------------------------------	---------------

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Telenor Norge AS	1 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 050

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2016	-1 058 020
Nedbetalt tidligere	403 941
Nedbetalt i år	105 362
	-548 717
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-548 717

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-38 903
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 903