



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 475 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 110 001	3 912 463
Sum inntekter		4 110 001	3 912 463
Kostnader			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		3 088 694	2 911 909
Sum kostnader		3 341 924	3 174 339
Driftsresultat		768 078	738 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 149	14 788
Sum finansinntekter		7 149	14 788
Annen finanskostnad		402 403	476 070
Sum finanskostnader		402 403	476 070
Netto finans		-395 254	-461 282
Ordinært resultat før skattekostnad		372 824	276 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 824	276 842
Årsresultat		372 824	276 842
Totalresultat		372 824	276 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		372 824	276 842
Sum overføringer og disponeringer		372 824	276 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 626 000	1 626 000
Sum varige driftsmidler		1 626 000	1 626 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 626 000	1 626 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 094	1 570
Andre fordringer		231 606	358 478
Sum fordringer		234 700	360 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 528 865	1 852 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 528 865	1 852 601
Sum omløpsmidler		1 763 565	2 212 649
SUM EIENDELER		3 389 565	3 838 649

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 090 000	1 090 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 877 123	14 249 947
Sum opptjent egenkapital		-13 877 123	-14 249 947
Sum egenkapital		-12 787 123	-13 159 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 925 258	15 393 562
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 925 258	16 393 562
Sum langsiktig gjeld		15 925 258	16 393 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 876	2 868
Leverandørgjeld		185 864	562 585
Annen kortsiktig gjeld		63 690	39 580
Sum kortsiktig gjeld		251 430	605 033
Sum gjeld		16 176 688	16 998 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 389 565	3 838 649



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 804216

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 475 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.10.2021



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 110 001	3 912 463
Sum inntekter		4 110 001	3 912 463
Kostnader			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		3 088 694	2 911 909
Sum kostnader		3 341 924	3 174 339
Driftsresultat		768 078	738 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 149	14 788
Sum finansinntekter		7 149	14 788
Annen finanskostnad		402 403	476 070
Sum finanskostnader		402 403	476 070
Netto finans		-395 254	-461 282
Ordinært resultat før skattekostnad			
		372 824	276 842
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		372 824	276 842
Årsresultat		372 824	276 842
Totalresultat		372 824	276 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		372 824	276 842
Sum overføringer og disponeringer		372 824	276 842



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 626 000	1 626 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 626 000	1 626 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 094	1 570
Andre fordringer		231 606	358 478
Sum fordringer		234 700	360 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 528 865	1 852 601
Sum omløpsmidler		1 763 565	2 212 649
SUM EIENDELER		3 389 565	3 838 649
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 090 000	1 090 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 877 123	14 249 947
Sum opptjent egenkapital	-13 877 123	-14 249 947
Sum egenkapital	-12 787 123	-13 159 947
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 925 258	15 393 562
Øvrig langsiktig gjeld	1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 925 258	16 393 562
Sum langsiktig gjeld	15 925 258	16 393 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 876	2 868
Leverandørgjeld	185 864	562 585
Annen kortsiktig gjeld	63 690	39 580
Sum kortsiktig gjeld	251 430	605 033
Sum gjeld	16 176 688	16 998 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 389 565	3 838 649



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i AS Observatoriegaten 10

Velkommen til generalforsamling, 11. - 19. Mai 2021.

På grunn av situasjonen med Covid-19 har styret besluttet at årsmøtet i år gjennomføres digitalt.

Dette betyr at generalforsamlingen ikke vil foregå i et møte, men vil foregå ved at aksjonærene får tilgang til generalforsamlingssakene på selskapets nettsider på «Vibbo», som er en beboerportal utviklet av OBOS Forvaltningstjeneste. Den «digitale årsmøte»-løsningen er også utviklet av OBOS, og tilfredsstillende kravene i den nevnte forskrift til at generalforsamlingen kan gjennomføres «på betryggende måte» og tilfredsstillende kravene i Aksjelovens §5-7 til «forenklet generalforsamlingsbehandling».

Beboerportalen Vibbo er en nettside-basert kanal for å informere beboere og eiere i selskapet. På Vibbo vil det være tilgjengelig nøkkelopplysninger om selskapet og boligbygget, og det vil være opplysninger om eieren og eierens leilighet. Vibbo er også kanalen som beboerne skal benytte ved gjennomføring av det digitale årsmøte. Innlogging på Vibbo gjøres via mobiltelefon – om denne er registrert i selskapets register. Alle aksjonærer må derfor sørge for å registrere mobilnummeret i selskapets register. Aksjonærer som ikke er på nettside vil kunne delta via postgang (se eget vedlegg).

Denne innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020, samt øvrige vedtektsfestede generalforsamlingssaker og forslag til vedtektsendringer. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen ved å avgi din stemme digitalt. Den digitale generalforsamlingen vil være åpen for avstemning i 9 dager frem til og med 19. mai. I denne perioden vil det også være anledning til å kommentere eller stille spørsmål til sakene. Vennligst se også den vedlagte veiledning for digital generalforsamling.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Observatoriegaten 10 det kommende året.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Observatoriegaten 10
Avholdes digitalt og åpner 11. mai og avsluttes 19. mai 2021.**

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

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

2. Fastsettelse av honorarer

3. Årsrapport og årsregnskap

4. Innkomne forslag til årsmøtet: Sykkelskur

5. Innkomne forslag til årsmøtet: Endring av §7 i husordensreglene

6. Innkomne forslag til årsmøtet: Endring av vedtektenes punkt 2.1 (2)

7. Valg av tillitsvalgte

8. Annen informasjon om aksjeselskapet

9. Større vedlikehold og rehabilitering

Oslo, 03.05.2021
Styret i AS Observatoriegaten 10

Bjørn-Tomas Horsdal Kristian Nilsson Victoria Vedeld Plesner Cecilie Solberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



SAK 2. Fastsettelse av honorarer

I henhold til vedtektene § 4-6 skal generalforsamlingen årlig fastsette styrets godtgjørelse. Godtgjørelsen fastsettes for det året som er forløpt. For styreåret 2019/2020 var styregodtgjørelsen kr 230 000. Det foreslås uendret godtgjørelse for styreåret 2020/2021.

Forslag til vedtak sak 2:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230 000.

SAK 3. Årsrapport og årsregnskap

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn-Tomas Horsdal	Observatoriegata 10
Styremedlem	Kristian Nilsson	Observatoriegata 10
Styremedlem	Victoria Vedeld Plesner	Observatoriegata 10
Styremedlem	Cecilie Solberg	Observatoriegata 10
Varamedlem	Lars Holterud Aarsnes	Observatoriegata 10
Varamedlem	Camilla Dahl	Observatoriegata 10

Valgkomiteen

John Larsen Grøttinglia 40

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

Generelle opplysninger om AS Observatoriegaten 10

Aksjeselskapet består av 108 leiligheter knyttet til aksjer. AS Observatoriegaten 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930475432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Observatoriegata 10

Gårds- og bruksnummer :
209 248

Aksjeselskapet har til formål å forvalte og drifte selskapets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. AS Observatoriegaten 10 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

STYRETS ARBEID

Balkongprosjektet

Balkongprosjektet har vært gjenstand for mye engasjement over flere år. Prosjektets fremdrift har vært forsinket av listeføring hos Byantikvaren, saksøking fra naboborettslag, ansvarsmislighold hos forrige ansvarlig søker, klagegang fra enkelte aksjonærer i aksjeborettslaget, forsinkelser i offentlig saksbehandling grunnet pandemien og nå nylig direkte feil i offentlig saksbehandling.

Overveldende interesse og ønske om å bygge balkonger hos aksjonærene, som bl.a. bekreftet av stemmegivning i sakens generalforsamlingsvedtak, har bidratt til å drive saken fremover og styret jobber fortsatt for fullt for å realisere balkongdrømmen. Kort oppsummert har balkonger mot bakgård fått en endelig byggetillatelse, mens balkonger mot gate må igjennom en forhåpentligvis siste omprosjektering. Herunder følger en kort redegjørelse om sakens utvikling de siste måneder.

Balkongtiltaket mot gate ble bevilget byggetillatelse den 24.09.2020. Etterfølgende klageprosess fra to beboere utviklet seg først ved at Plan- og Bygningsetaten (PBE) den 14.12.2020 valgte å ikke ta klagen til følge, men resulterte i at Statsforvalteren (Fylkesmannen) den 08.03.2021 ga klager delvis medhold ved å påpeke utilstrekkelig begrunnelse i PBE sin dispensasjonsbevilgning fra dagslysforhold iht. TEK17 §13-7. PBE måtte derfor gjøre en ny vurdering og anmodet den 11.03.2021 om at tiltaket mot gate omprosjekteres. Omprosjekteringen mot gate ble satt på vent inntil et endelig vedtak mot bakgård, men den er snart ferdig og vil bli sendt inn til PBE i løpet av kort tid.

Balkongtiltaket mot bakgård ble også først bevilget byggetillatelse, denne gang den 23.12.2020, før tre beboere den 12.01.2021 sendte inn en samlet klage på tillatelsen. Det er tydelig at PBE så de to sakene i sammenheng da de avventet avgjørelse på klagesaken mot bakgård til etter at Statsforvalteren fattet vedtak i klagesaken mot gate. Den 15.04.2021 erstattet PBE tidligere bevilget byggetillatelse mot bakgård med en ny byggetillatelse. Årsak var at PBE i den opprinnelige tillatelsen hadde vurdert det som unødvendig å bevilge tillatelsen med en dispensasjon fra dagslysforhold iht. TEK17 §13-7. Dette til tross for at aksjeborettslaget søkte om nettopp denne dispensasjonen i byggesøknaden. Etter utviklingen i klagesak mot gate endret PBE mening og bevilget ny byggetillatelse med tilstrekkelig dispensasjon fra dagslysforhold. Det er ingen klager på ny tillatelse.

Styret forstår at beboere ønsker balkonger raskt og at det er mye frustrasjon grunnet utilstrekkelige vurderinger (mot gate) eller direkte mangler (mot bakgård) i saksbehandlingen fra PBE. Som tidligere varslet vil det bli kalt inn til en digital, ekstraordinær generalforsamling så snart det bevilges en byggetillatelse for gate i tillegg til byggetillatelsen som allerede foreligger mot bakgård.

Oppgradering av heisanlegg:

Heisene i bygget er i svært hyppig bruk, og styret har i 2020/21 reforhandlet avtaler for service og regelverkskontroll for å sikre økt stabilitet, forlenget levetid og mer kostnadseffektiv drift. I tillegg er tilbud på flere større regelverksavvik fremforhandlet og bestilt utbedret (utbedring pågår). Som en hyggelig liten oppgradering av heisinteriøret har det blitt montert et slitesikkert speil i hver heis.

Rens av ventilasjonsanlegget:

For å forbedre luftkvalitet og minimere sjenerende lukt ble ventilasjonsanlegget rensset fra ende-til-ende i 2020/21. Rensens omfang omfatter avtrekk fra hver eneste leilighet, felleskanal i gang og sjakt, avtrekksvifte på loft og avtrekksystem i kjeller. Bilder og video fra arbeidene viser at rensen var svært nødvendig. Enkelte leiligheter var ikke hjemme i dagene som anlegget ble rensset og hadde ikke anledning til å overlevere nøkkel til styret eller nabo på forhånd. Styret har avtalt med leverandøren at disse leilighetene skal tilbys rens av avtrekkskanalen når smittetrykket avtar.

**Brannalarmanlegg**

Brannalarmanlegget omfatter alle fellesområder i bygget: korridorer, trappegang, alle rom i kjelleren og bodområdet på loftet. Anlegget ble ferdig montert og programmert 6.juli 2020. Opplæringsfilm finnes under Panasonic på nettsiden til Norsk Brannvern: www.norskbrannvern.no/hjelp.

Rammeavtale rørlegger

Styret har inngått avtale med Rørlegger Sentralen AS. Hovedformålet med dette er å få en komplett kartlegging av VVS anlegg, funksjoner og utstyr. Avtalen inkluderer blant annet årlig visuell VVS-inspeksjon av fellesanlegget og 3 boenheter, rabatter for eiere i Observatoriegata 10 og prioritert utrykning ved akutte hendelser. Rammeavtalen og mer informasjon finnes som vedlegg til årsrapporten.

Rehabilitering av terrazzogulv:

Høsten 2020 utførte Respo Terrazzo rehabilitering av steingulvet i hovedtrappeløpet i gården. Arbeidet gikk ut på fylling av riss og ujevnheter, to stegs diamantsliping, impregnering og polering. Rehabiliteringen fikk steingulvet tilbake til sine originale farger og glans, og øker levetiden på gulvet.

Styret jobber også med dette:

- Låssystem (grunnet problemer med dagens brikkesystem)
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Internkontroll og utbedring av elektriske tavler
- Oppfølging av renholdsfirma
- Nytt og større innkast til papp-avfallscontaineren
- Oppstillingsplasser til sykkel og generell bruk av bakgård
- Bepantning, og vedlikehold av uteplasser, hekk, trær, planter mv.
- Reforhandling av avtale med Telia (tidl. Get) - evt. ny tilbyder av internett og kabel tv

Vi vurderer også OBOS som forretningsfører, dette inklusiv Tryg Forsikring (som vi har via OBOS). Dette da styret ikke er fornøyd med oppfølging og det arbeidet OBOS/Tryg gjør for oss, og også hvordan beboere/eiere blir fulgt opp.



ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Kommentarer til årsregnskapet for 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 110 001,-

Dette er kr 27 721,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak diverse andre inntekter (innflytningsgebyr, telefonboddører), samt at det ikke var budsjettert med prisjustering av garasjeleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 341 924,-.

Dette er kr 373 976 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe mindre forbruk på posten større vedlikehold, juridisk bistand og andre fremmede tjenester.

Resultat

Årets resultat på kr 372 824,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Dette er resultatet før avdragene på aksjelagets lån. Avdrag på langsiktig gjeld (pantelån) utgjorde i 2020 kr 468 304,-.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 512 135,-.

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

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

STYRETS KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Inntekter

Fra og med 01.07.2021 vil felleskostnadene øke med 4%.

Det har blitt gjennomført noen større vedlikeholds- og utbedringsprosjekter i foregående år, og det er planlagt noen større prosjekter for kommende år. Styret har derfor vurdert at det er forsvarlig å foreta en forsiktig økning av felleskostnadene for å sikre fortsatt god likviditet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 065 000 til større vedlikeholdsprosjekter som omfatter:

Rehabilitering av gulv korridorer	kr 450 000
Utbedring av heispålegg	kr 200 000
Utbedring/vedlikehold elektriske tavler	kr 200 000
Erstatning takskade i Cort Adellers gate	kr 100 000
Bytte av låssystem	kr 115 000



Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Dette er med bakgrunn i at aksjelaget har et lavt forbruk av elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til kr 120 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Observatoriegaten 10.

Lån

AS Observatoriegaten 10 har lån i Obos Banken..
2,3% flytende rente, tabellbasert, månedlig forfall, rest hovedstol 14 884 337 (per 01.02.2021)

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på at felleskostnader for andre halvår 2021 øker med 4%. Garasjeleie er KPI-justert og øker dermed med 2,5% fra Mars 2020. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Observatoriegaten 10

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Observatoriegaten 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – AS Observatoriegaten 10



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

**AS OBSERVATORIEGATEN 10**
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 666 187	3 491 272	3 664 000	3 737 300
Innbetalinger		55	179	900	0
Andre inntekter	3	443 759	421 012	417 380	419 780
SUM DRIFTSINNEKTER		4 110 001	3 912 463	4 082 280	4 158 080
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 230	-32 430	-35 000	-32 430
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 344	-6 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-157 953	-153 500	-160 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-689	-19 418	-40 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 181 281	-842 228	-1 115 000	-1 170 000
Forsikringer		-113 618	-91 424	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-516 081	-489 453	-518 900	-521 800
Energi/fyring	10	-373 464	-614 430	-723 000	-723 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 153	-453 847	-467 500	-465 000
Andre driftskostnader	11	-271 112	-241 611	-298 500	-299 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 341 924	-3 174 339	-3 715 900	-3 770 030
DRIFTSRESULTAT		768 078	738 124	366 380	388 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 149	14 788	0	0
Finanskostnader	13	-402 403	-476 070	-487 000	-339 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-395 254	-461 282	-487 000	-339 000
ÅRSRESULTAT		372 824	276 842	-120 620	49 050
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		372 824	276 842		

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 269 004
Kabel-tv	381 600
Garasje	15 003
Eiendomsskatt	580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 666 187

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	399 780
Automatpenger	5 100
Inntektsført forsikringsbeløp	11 320
Korrigeringer på reskontro	59
Innflytningsgebyr	25 500
Innbetalt for malejobb	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	443 759

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

Arbeidsgiveravgift	-32 430
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 344. Deler av beløpet knytter seg til merarbeid for 2019.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-689
SUM KONSULENTHONORAR	-689

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Erichsen Horgen - lysberegninger balkongprosjekt	-255 822
Norsk Brannvern - anlegg brannalarm	-304 885
Respo Terrazzo - vedlikehold av gulv i trappeløpet	-351 565
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-912 272
Drift/vedlikehold bygninger	-50 967
Drift/vedlikehold VVS	-68 505
Drift/vedlikehold elektro	-18 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 777
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 721
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 013
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 127
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 106
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 181 281

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-592
Vann- og avløpsavgift	-271 155
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-244 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-516 081

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 198
Fjernvarme	-327 266
SUM ENERGI / FYRING	-373 464

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 848
Skadedyrarbeid	-956
Driftsmateriell	-4 047
Vaktmestertjenester	-82 500
Renhold ved firmaer	-118 696
Andre fremmede tjenester	-1 990
Trykksaker	-11 571
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-465
Porto	-3 067
Bank- og kortgebyr	-4 245
Velferdskostnader	-226
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 112

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	215
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 692
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
Andre renteinntekter	71
SUM FINANSINTEKTER	7 149

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-402 319
Andre rentekostnader	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-402 403

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	1 463 400
SUM BYGNINGER	1 463 400

Tomten ble kjøpt i 1951.

Gnr.209/bnr.248

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-29 535
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	-29 535

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 090 000, fordelt på 109 aksjer à kr 10 000.

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 798 317
Nedbetalt tidligere	404 755
Nedbetalt i år	468 304
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 925 258



NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 925 258
TOTALT	14 925 258

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

Bygninger	1 463 400
Tomt	162 600
TOTALT	1 626 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-1 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 000 000

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt faktura i forbindelse med lysberegninger balkongprosjekt	-800
Purregebyr	70
Avsatt beløp i forbindelse med ventilasjon	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 730

Forslag til vedtak sak 3:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.



SAK 4. Innkomne forslag til årsmøtet: Sykkelskur

Saken er fremmet av Lill-Margrett Osmundsen

Det virker som at bakgården hovedsakelig brukes til oppbevaring av sykler. Samtidig som det virker som at mange ønsker å oppbevare syklene sine under tak. Ref. gjentakende rydding/utkasting av sykler fra kjelleren.

Forslag til vedtak sak 4:

Gjør større deler av bakgården om til sykkelskur så sykler kan oppbevares under tak uten at de tar opp plass i kjelleren.

SAK 5. Innkomne forslag til årsmøtet: Endring av § 7 i husordensreglene

Saken er fremmet av Herman Engelschiøn.

Det foreslås at § 7 i husordensreglene endres til:

"Etter kl. 21, når neste dag er en hverdag/arbeidsdag, skal det være ro i gården. Ellers etter kl. 23. Det skal være nattero i gården fram til kl. 07. Det betyr at støyende aktiviteter så som bruk av dataspill e.l. som forårsaker rumling som forplanter seg gjennom mur/betong veggen og gulv, kjøring av vaskemaskin, oppussing, høy spilling av musikk etc., ikke må foregå i tidsrommet kl. 21 – 07 når neste dag er en arbeidsdag, og kl. 23 – 07 ellers."

Forslag til vedtak sak 5:

Endre § 7.

SAK 6. Innkomne forslag til årsmøtet: Endring av vedtektenes punkt 2.1 (2)

Saken er fremmet av Jonathan Barfod.

Jeg, Jonathan Barfod, ønsker å foreslå at generalforsamlingen vedtar at vedtektenes punkt 2.1 (2) endres til:

«Ingen kan eie flere enn fire aksjer.»

Bakgrunnen for forslaget om å øke fra tre til fire aksjer er at jeg eier to leiligheter som leies ut og gjerne vil kjøpe inntil to leiligheter til. Jeg har satt meg godt inn i aksjelaget og bor kun noen min gangavstand unna, slik at dette føles ut som en trygg og god langsiktig investering som jeg enkelt kan følge opp og ha eierskap til. Så vidt jeg kan se vil jeg uansett ha liten innflytelse i aksjelaget ettersom det er så mange som 109 aksjer (4 leiligheter utgjør kun 3,7 % av stemmene).

Forslag til vedtak sak 6:

Vedtektenes punkt 2.1 (2) endres til: «Ingen kan eie flere enn fire aksjer.».



SAK 7. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektenes § 5-1 (1) skal selskapets styre ha 4 styremedlemmer med funksjonstid på 2 år. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2020 at det i 2021 vil være en overgangsbestemmelse hvor generalforsamlingen velger 2 styremedlemmer med en funksjonstid på 1 år, og 2 styremedlemmer med funksjonstid på 2 år.

Det skal også velges 2 varamedlemmer for en periode på 1 år, og valgkomité for 1 år. Forslaget under er i henhold til valgkomitéens innstilling.

Styreleder for 2 år foreslås Bjørn-Tomas Horsdal.

Styremedlem for 2 år foreslås Kristian Nilsson.

Styremedlem for 1 år foreslås Lars Holterud Aarsnes.

Styremedlem for 1 år foreslås Linda Sørby.

Varamedlemmer for 1 år foreslås

Henrik Rode

Jostein Finserås

Valgkomité for 1 år foreslås John Larsen.



Valgkomiteens forslag til kandidater i Styret i Observatoriegt. 10:

Medlemmer:	Plass i styret:	Tid:	Mobil:
Bjørn-Tomas Horsdal	Styreleder	2 år	Mobil: 900 91 241
Kristian Nilsson	Styremedlem	2 år	Mobil: 938 93 585
Lars Holterud Aarsnes	Styremedlem	1 år	Mobil: 450 21 854
Linda Sørby	Styremedlem	1 år	Mobil: 971 15 709
Henrik Rode	Varamedlem	1 år	Mobil: 938 37 901
Jostein Finserås	Varamedlem	1 år	Mobil: 476 17 440

Larvik, 27.04.21

John Larsen

Valgkomiteens leder



8. ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET

Styret

Styret informerer beboere og aksjeeiere gjennom flere kanaler. Den elektroniske oppslagstavla i inngangspartiet i bygget gir aktuell informasjon, primært til beboere. Selskapet AS Observatoriegaten 10 har egen hjemmeside på Vibbo, <https://vibbo.no/observatoriegaten-10>. Her legges det ut både fast informasjon om f.eks. styret og oppdaterte vedtekter og husordensregler, og mer aktuell informasjon.

Styret kan kontaktes på epostadresse observatoriegaten10@gmail.com.

Vibbo

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

Vaktmester

Vaktmestertjenester ivaretas av innleid firma. For tiden er dette Gårdreform AS. Kontakt går via styret.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikke kan bestilles via styret. Skilt til ringeklokke oppdateres ved henvendelse til styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649401. 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. 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Aksjeselskapet har anskaffet utstyret, men det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er brannskap i korridorene med slange for brannslukking og pulverapperater i kjeller og loft. Disse blir kontrollert årlig ved en kontroll- og vedlikeholds kontrakt med firma NOHA AS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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



9. STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2020 – 2020	Rehabilitering av terrazzogulv	Første fase, trappeløpet. Entreprenør Respo Terrazzo AS
2020 – 2021	Rens av ventilasjonsanlegg	Omfatter alle leiligheter, felleskanal, avtrekksvifte på loft og i kjeller. Entreprenør TT-Teknikk AS
2020 – 2020	Montering av brannalarmanlegg	Varslingsanlegg som dekker alle fellesarealer i gården. Entreprenør Norsk Brannvern AS
2018 - 2018	Oppgradering av bakgård	Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland
2018 - 2018	Oppgradering av belysning	Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlys i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS
2017 - 2017	Legging av vanntett membran	Ny vanntett membran lagt over hele bakgårdsarealet ifm utleie av garasjearealet.
2016 - 2016	Rehabilitering fasader/gavler	Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside. Entreprenør: Murmester Nils Berg AS
2016 - 2016	Oppgradering av uteareal mot gate	Beplantning og oppgradering av gårdens forhageareal. Conservo
2015 - 2016	Nedsenkede søppelcontainere	Fasadebelysning montert. Nedsenkede containere for husholdningssøppel og papir etablert på gårdens areal. Entreprenør: Conservo
2014 - 2014	Rehabilitering av bodareal	Alle boder i kjeller skiftet til stålboder. Bodarealet utvidet. Entreprenør: Polygon
2012 - 2012	Lamper, callinganlegg	lamper i fellesarealer og callinganlegg skiftet.
2012 - 2012	Kontroll elektrisk anlegg	Kontrollert el.installasjoner i fellesarealer og ca. halparten av leilighetene. Stort sett OK. Påviste mangler utbedret.
2010 - 2010	Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil	Prosjektledelse: OPAS
2010 - 2010	Skiftet 14 brannskap	Entreprenør: Brødr. Bastiansen
2009 - 2011	Heisrehabilitering	Heisenes tekniske utstyr skiftet, beholdt heisstol. én heis i 2009, den andre i 2011
2009 - 2009	Nye vaskemaskiner og tørketromler	