



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 487 059
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A
OG B
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 823 698	1 822 865
Sum inntekter		1 823 698	1 822 865
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 200 812	1 469 353
Sum kostnader		1 241 888	1 510 429
Driftsresultat		581 809	312 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 175	28 812
Sum finansinntekter		27 175	28 812
Annen finanskostnad		53 830	59 041
Sum finanskostnader		53 830	59 041
Netto finans		-26 655	-30 229
Ordinært resultat før skattekostnad		555 154	282 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		555 154	282 206
Årsresultat		555 154	282 206
Totalresultat		555 154	282 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		555 154	282 206
Sum overføringer og disponeringer		555 154	282 206



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 094
Andre fordringer		21 403	122 591
Sum fordringer		21 403	125 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 773	739 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 773	739 564
Sum omløpsmidler		1 227 176	865 249
SUM EIENDELER		1 227 176	865 249

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		282 035	837 189
Sum opptjent egenkapital		-282 035	-837 189
Sum egenkapital		-282 035	-837 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 386 598	1 429 689
Sum annen langsiktig gjeld		1 386 598	1 429 689
Sum langsiktig gjeld		1 386 598	1 429 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		261	352
Leverandørgjeld		50 463	249 807
Annen kortsiktig gjeld		71 890	22 591
Sum kortsiktig gjeld		122 613	272 750
Sum gjeld		1 509 211	1 702 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 176	865 249



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459347

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 487 059
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A
OG B
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 975 487 059
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A
OG B

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 823 698	1 822 865
Sum inntekter		1 823 698	1 822 865
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 200 812	1 469 353
Sum kostnader		1 241 888	1 510 429
Driftsresultat		581 809	312 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 175	28 812
Sum finansinntekter		27 175	28 812
Annen finanskostnad		53 830	59 041
Sum finanskostnader		53 830	59 041
Netto finans		-26 655	-30 229
Ordinært resultat før skattekostnad		555 154	282 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		555 154	282 206
Årsresultat		555 154	282 206
Totalresultat		555 154	282 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		555 154	282 206
Sum overføringer og disponeringer		555 154	282 206



Organisasjonsnr: 975 487 059
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A
OG B

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 094
Andre fordringer	21 403		122 591
Sum fordringer	21 403		125 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 773	739 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 773	739 564
Sum omløpsmidler		1 227 176	865 249
SUM EIENDELER		1 227 176	865 249
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		282 035	837 189



Sum opptjent egenkapital	-282 035	-837 189
Sum egenkapital	-282 035	-837 189
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 386 598	1 429 689
Sum annen langsiktig gjeld	1 386 598	1 429 689
Sum langsiktig gjeld	1 386 598	1 429 689
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	261	352
Leverandørgjeld	50 463	249 807
Annen kortsiktig gjeld	71 890	22 591
Sum kortsiktig gjeld	122 613	272 750
Sum gjeld	1 509 211	1 702 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 227 176	865 249



Organisasjonsnr: 975 487 059
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A
OG B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei





Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B

Velkommen til ordinært årsmøte, torsdag 3. juni 2021

kl. 18:00 – 20:30

på plenen mellom husene.

Ved regn flyttes det til torsdag 10. juni samme tid og sted.

Utsettelse blir varslet via SMS.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på ordinært årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Observatorie Terrasse 15 A-B det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B
avholdes torsdag 3. juni 2021 kl. 18:00 – 20:30
på plenen mellom husene**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - Valg av møteleder.
 - Godkjenning av de stemmeberettigede.
 - Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
 - Godkjenning av møteinnkallingen.
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 1. Forbud mot bruk av grillkull på balkongene. (Styret)
 2. Korttidsutleie i maks 60 dager. (Styret)
 3. Isolering av loftene. (Styret)
 4. Redskapsbod og utleie av bodgarasjen.
 - 4.1 Stor redskapsbod i mur bak garasjene (Egner)
 - 4.2 Liten redskapsbod i metall plassert inntil nordenden av B-blokka. (Styret)
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
 - B) Valg av 1 varamedlem for 2 år.
 - C) Valg av valgkomité.

Oslo, 27.04.2021

Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad/s/

Monica Elisabeth Faye/s/

Roar Hauglid/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	2020 - 2022
Styremedlem	Monica Elisabeth Faye	2019 - 2021
Styremedlem	Roar Hauglid	2020 - 2022
Varamedlem	Catherine Ulnes	2019 - 2021
Varamedlem	Synne Stavheim	2020 - 2022

Valgkomiteen

Anniken Sandvig	2020 - 2021
Tim Ivar Lund	2020 - 2021
Øyvind Bast Lie	2020 - 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Observatorie Terrasse 15 A-B

Sameiet består av 34 seksjoner.

Observatorie Terrasse 15 A-B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975487059, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Postnummer 0270 Oslo
Observatorie Terrasse 15 A
Observatorie Terrasse 15 B
Observatorie Terrasse 15 C
Observatorie Terrasse 15 D

Gårds- og bruksnummer :
211 210

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Observatorie Terrasse 15 A-B 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. Sameiets revisor er BDO AS, Munkedamsveien 45, 0250 Oslo



Sameiere

Status per 24.04 2021. To seksjoner skiftet eier i 2020: 18 og 27.

15 C				15 D			
14	Fagforbundet post og finans 6)	15	Marianne Riisberg	16	Anniken Sandvig Geir Berdahl	17	Ida Helene Backer-Grøndahl
10	Øyvind Bast Lie Karianne Lie 7)	11	Nora Birgitte Røv Christian Holst Kavli	12	Halvor Friisk	13	Nina Brodersen
06	John Stenberg Tor Glomvik	07	Tim Ivar B. Lund Monica E. Faye	08	Torgeir Longva Vilnes Firat Aysim	09	Kristin Hauge
02	Karen J. Verne Terje K. Kjeldstad	03	Arne Nilsen	04	Catherine Ulsnes Rune Fjeld Olsen	05	Elise Martens
		01	Brita Nilsson				

15 A				15 B			
31	Anita Normann	32	Helge Vatn Oddmund Arntsberg	33	Anna Afdal	34	Gro Eriksen Fosheim
27	Guro Langemyhr Petter André Buer	28	Vera Fiksdal	29	Hjørdis Egner 2)	30	Jorun Thue
23	Erick Hong 1)	24	Synne Stavheim Timothy Richardson 7)	25	Anne Marit Standeren 3)	26	Ragnhild Nygaard 4)
19	Torild Gjerdet	20	Roar Hauglid	21	Helge Myhra	22	Gabrielle Løchen
		18	Elise Myrvold 5)				

Leietakere og tidligere eiere:

- 1) Ingrid Wøllo Strømsnes, Elise Johnsen Pedersen og Silje Skauge Nordås.
- 2) Sander Jacobsen, Henrik Dehn og Jesper Ekeli.
- 3) Yngvar Nielsen døde i desember. Leiligheten ble solgt i mars 2021.
- 4) Ingunn Thomassen.
- 5) Leiligheten ble i 2020 kjøpt av Langbakken AS og solgt i mars 2021.
- 6) Jens Lindelöf døde i desember. Leiligheten legges ut til salg.
- 7) Samboer, men ikke eier.



Eiere og leiere alfabetisk i
Observatorie terrasse 15 A-B per 20.4.21

	Fornavn	Etternavn	Telefonnummer
1	Anita	Normann	412 34 594
2	Anna	Afdal	482 04 706
3	Anne Marit	Standeren	934 80 041
4	Anniken	Sandvig	402 42 198
5	Arne	Nilssen	901 64 326
6	Brita	Nilsson	924 41 814
7	Catherine	Ulsnes	990 04 373
8	Christian	Holst Kavli	920 63 010
9	Elise	Martens	414 50 720
10	Elise	Myrvold	995 95 887
11	Elise	Johnsen Pedersen	984 60 187
12	Erick	Hong	977 16 374
13	Fagforbundet	Lisbeth Orre	23 06 40 00
14	Firat	Aysim	938 25 568
15	Geir	Berdal	920 82 302
16	Gro	Fosheim	974 25 966
17	Guro	Langemyhr	991 62 144
18	Halvor	Friisk	976 66 134
19	Helene	Løchen	900 47 639
20	Helge	Myhra	452 64 646
21	Helge	Vatn	415 44 917
22	Henrik	Dehn	991 02 616
23	Hjørdis	Egner	959 76 414
24	Ida	Backer-Grøndahl	415 25 431
25	Ingrid	Wøllo Strømsnes	986 50 451
26	Ingunn	Thomassen	922 96 530
27	Jesper	Ekeli	994 29 646
28	John	Stenberg	906 40 524
29	Jorun	Thue	952 29 787
30	Karen	Verne	936 17 089
31	Kristin	Hauge	934 13 315
32	Marianne	Riisberg	974 64 555
33	Monica Elisabeth	Faye	907 84 826
34	Nina	Brodersen	901 18 517
35	Nora Birgitte	Røv	450 97 179
36	Oddmund	Arntsberg	938 26 637
37	Petter André	Buer	481 50 808
38	Ragnhild	Nygaard	00 46 8 99 92 74
39	Roar	Hauglid	465 08 645
40	Rune	Fjeld Olsen	911 82 909
41	Sander	Jakobsen	412 66 710
42	Silje	Skauge Nordås	974 26 238
43	Synne	Stavheim	992 79 229
44	Terje	Kjeldstad	450 30 826
45	Tim	Lund	952 87 825
46	Timothy	Richardson	940 32 465
47	Tor	Glomvik	928 51 665
48	Torgeir	Vilnes	922 31 350
49	Torild	Gjerdet	915 76 323
50	Vera	Fiksdal	918 48 701
51	Øyvind	Bast Lie	472 52 869



STYRETS ARBEID

- Styret har i 2020 avholdt 7 styremøter.
- Det ble tradisjonen tro avholdt en vårdugnad og en høstdugnad; dette året med en liten beverning etterpå.
- I tillegg vedlikeholdes blomsterbed, støttemurskråningene, plen, hekk og plantekassene av frivillige blant beboerne.
- Den årlige hagefesten ved skolestart ble avlyst pga pandemien.
- Styret sørget for juletre på plenen og en ukjent person satte det opp igjen etter at det blåste ned.

Fasaden

- Dårlig isolering av loftene fører til isgang som presser ned takrennene. Ved isgang i takrenner og nedløp kan styret slå på varmekablene etter behov. Styret er avhengig av tilbakemelding fra beboere. Kontinuerlig drift av kablene vil gi for høye strømregninger. Styret fremmer forslag på årsmøtet 2021 om isolering av alle loftene.
- Pga vedvarende fuktighet ble det valgt å flislegge en balkong. Ekstrautgiftene ble delt mellom sameiet og Malercompagniet AS.
- Tagging på sokkeletasje og søppelhuset ble fjernet av styremedlem Roar Hauglid.
- Bruk av magnet for å sette inngangsdøren i åpen stilling er prøvd på C-inngangen. Mulig vi kan prøve en lignende, men annen konstruksjon på de andre inngangsdørene. Kiler i dørkarmen ødelegger hengslene.
- En trappehelle i C-inngang løsnet og det ble brukt lim istedenfor sement for å feste den.
- De som ønsket nye markiser, får en duk som ligner den som ble tilbudt etter oppussingen i 2015. Markisemannen AS tar ikke lengre inn den som ble tilbudt dengang.

Felles inneområder

- Begge tilbudene på nye betalingsterminaler til vaskeriene lå på ca 35 000. Årlige driftsutgifter ville bli 4 800 pluss strøm (3 000-4 000). Siden inntektene det siste året var bare 7 500, mente styret at resultatet ble for lite og bestemte at bruk av vaskeriene skal være gratis.
- Styret har bestemt at de sparkler og maler over kraterne etter boringene for fibergjennomføring i gangene/trapperommet. Foreløpig har vi bare bestemt fargekoden: NCS S 1005-Y20R (1307 Skygge Jotun_J).

Felles uteområder

- Klipping av gress, planting og stell av blomster og busker ivaretas av velvillige sameiere. Liste for å tegne seg på ukentlig plenklipp er hengt opp i oppgang C.
- Sameiet har en hagegruppe (John Stenberg og Oddmund Arntsberg) som planlegger beplantning og vedlikehold. Styret har til nå ikke tatt noe nytt initiativ til planting av nytt tre som erstatning for det naboene sagde ned på vår tomt. Styret har registrert at naboen har plassert en sittegruppe på vår del av plenen. Styret har så langt ikke valgt å komme med noen innsigelser.
- I samarbeid med naboen vil vi felle det døde treet som står på tomtegrensen ned mot barnehagen.



- Det gjenstår påfyll av jord i skråningen langs tennisbanen. Skråningen til plenen mot C- og D-inngangene er nå etablert som blomstereng for å tiltrekke seg pollinerende insekter.
- Vaktmesterkompaniet sliter med å finne lagringsplass til snøen. Det kan bety at de neker å måke. Sjøføren mente at det kan være tilfredsstillende om skråningen ved strøkassa ble utjevnet slik at snøen kan skyves ut på plenen. Den snøfattige vinteren 2020/21 har ikke gitt oss noen lagringsproblemer.
- Sameiet Drammensveien 54 B & 56 A-C ønsker samarbeide om montering av håndløper i utetrapene. Det er foreløpig ikke gjort noen beslutninger.

Radiatorer og fyringsanlegg

Vi har en serviceavtale med Snersrud & Pedersen AS. Avtalen omfatter ettersyn og service av installasjonene i begge fyrkjellerne. I tillegg foretar de stenging og åpning av anlegget i henholdsvis mai og september.

Vedlikehold av vann og avløp

Etter at soilrør (støpejernsrør) og vannrør i kjøkkenstammen ble skiftet i 2013, har tilsvarende planer for badestammen blitt utsatt inntil videre. Overslaget for rehabilitering av badestammene er 50 000 per leilighet. Ved rehabiliteringen vil man da bruke en epoxystrømpe, slik at man slipper å hugge opp gulvet på badene og toalettene.

For å hindre vannskader er det viktig at beboerne har årlige rutiner for ettersyn og rens av vannlåser og sluker. Slukene på badet kan renses med en dobørste eller gammel oppvaskbørste.

Biloppstillingsplass, garasjer og ladebokser

- Gjeldene regler for biloppstilling og garasjer er gjengitt i heftet «Råd og tips til sameiere og beboerne i OT 15». Per i dag er alle 14 plasser utleide. Oversikt over leietakerne, samt søkerliste er oppslått på veggen i bodgangene i begge bygg. Tildelingen skjer etter rekkefølgen på ventelista. **Ønske om plass rettes til styret.** Det er en oppstillingsplass som har en ladeboks som ikke brukes. Prisen for ladeboksen var ved årskiftet var kr. 14 250,-.
- Parkeringsplassene langs støttemurene, unntatt de to første, er forlenget til 6,5 m i forbindelse med montering av ladebokser. Nye hjørne-markeringer vil bli malt til sommeren.

Helse, bomiljø og sikkerhet

- Sameiet har i 2020 videreført systematisk internkontrollarbeid og dokumentasjon av sameiets HMS arbeid.
- Oppgaver og inspeksjoner innenfor HMS er også en del av dugnadsarbeidet.
- Brannsikre inngangsdører vil bli installert i leiligheten etter Jens Lindlöf i forbindelse med salg og oppussing. Styret hadde innen nyttår ikke gjort noen avtale som gjelder leiligheten til Erich Hong, men arbeider med saken.
- Det er forbudt å lagre ting på rømningsbalkongene og beboerne plikter å holde de frie for snø.

Salg av leiligheten til Flaaten til Langbakken AS

Styret ble i begynnelsen av oktober oppmerksom på at leiligheten i september var solgt til firmaet Langbakken AS, som er registrert under bransjen utleie av fast eiendom. Etter anbefaling fra vår kontaktperson i OBOS Eiendomsforvaltning, forsøkte ikke styret å få omgjort salget. Styret fikk i stedet til en avtale (26.10) med Langbakken AS om at leiligheten skulle selges til en privatperson etter oppussingen.

Naboer klaget på støyende arbeider etter vanlig arbeidstid og styret inngikk avtale med Langbakken AS om at støyende arbeid skulle opphøre etter kl. 17:00. Det er et problem at utenlandske håndverkere ønsker å jobbe om kvelden og på lørdager. Styret vil følge opp slike situasjoner så vi unngår støyende arbeider om kvelden og helger. Styret vil også pålegge håndverkerne å varsle beboere med epost og SMS før de setter igang med støyende arbeider.

Installeringen av fibernettet

- Installeringen av fibernettet ble først utsatt en måned, fordi styret ikke ville godta forlengelsen av bindingsavtalen med HomeNet fra 5 til 7 år. Tvisten gjaldt prisen på graving av kabelgrøft. HomeNet kom ingen vei med Tessa, som skulle grave kabelgrøfta, og styret godtok forlengelsen av bindingsavtalen. Den neste forsinkelsen skyldtes, ifølge Tessa, sein saksbehandling i kommunen pga pandemien. Fiberen ble installert i siste uka i mai slik at forbindelsen var i orden før 1. juni da avtalen med Get utløp. Tre leiligheter fikk fiberen installert i ettertid pga korona-situasjonen.
- Styret sendte i begynnelsen av juni en klage til HomeNet på Tesstas anbud på 330 000 for kabelgrøft. Anbudet baserte seg på at det var nødvendig å hakke en 70 m lang kabelgrøft fra Munkedamsveien og fram til Observatorie terrasse 15. Det viste seg å være løsmasser i veien der kabelgrøfta ble gravd. Forundersøkelser ville også vist at det gikk trekkør for kabel, som de benyttet, fra kjelleren og halveis ned til Munkedamsveien. Vår kontaktperson hos HomeNet overleverte klagen til sin prosjektleder, men vi har etter puring ikke fått noe svar på den videre saksgangen.
- Med fiber i leiligheten anbefales det at man bruker 5 GHz kanalene for å utnytte den tilgjengelig båndbredden. Det anbefales å installere en ekstra ruter (med utvendige antenner) som plasseres høyt, fordi det vil øke rekkevidden til 5 GHz kanalene i leiligheten. HomeNets tilbud om Mesh-nettverk mener styret er dyrt og unødvendig i en leilighet.
- I avtalen med HomeNet, fikk vi 3 måneder med gratis internett pga. forsinkelsene. Beløpet ble tilbakebetalt til beboerne ved redusert husleie for januar 2021.

Energi / fyring (kr)

2020	386 730	2018	615 362	2016	487 645
2019	621 053	2017	500 963		



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 823 698.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 241 888.

Dette er kr 451 688 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettert til fjernvarme og strøm, samt drift og vedlikehold. Det gjaldt blant annet rabatt på internett og ingen investering i nye betalingsautomater i vaskeriene, som tilsammen ble 80 000.

Resultat

Årets resultat på kr 555 154 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 104 563.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Observatorie Terrasse 15 A-B.

Lån

Observatorie Terrasse 15 A-B har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E40U-OF300-TM10Z-Q6810-506CI-2LPL8



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-28 17:33:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: E4OU-OF300-TML0Z-Q6810-SQ6CI-2LPL8

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 809 107	1 759 104	1 810 000	1 784 000
Andre inntekter	3	14 591	63 761	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 823 698	1 822 865	1 820 000	1 794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styreonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 028	-7 781	-15 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-65 243	-63 403	-66 000	-68 000
Konsulentonorar	7	-5 526	-955	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-47 976	-106 800	-137 000	-175 000
Forsikringer		-187 681	-180 478	-190 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-243 856	-225 013	-245 000	-253 500
Energi/fyring	10	-386 730	-621 053	-660 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 846	-110 613	-158 000	-172 000
Andre driftskostnader	11	-161 928	-153 258	-171 500	-171 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 241 888	-1 510 429	-1 693 576	-1 715 076
DRIFTSRESULTAT		581 809	312 436	126 424	78 924
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 175	28 812	0	0
Finanskostnader	13	-53 830	-59 041	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 655	-30 229	0	0
ÅRSRESULTAT		555 154	282 206	126 424	78 924
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		555 154	282 206		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 078	591
Kundefordringer		0	3 094
Forskuddsbetalte kostnader		14 325	122 000
Driftskonto OBOS-banken		375 693	411 489
Sparekonto OBOS-banken		801 783	299 823
Innestående i andre banker		28 297	28 252
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 176	865 249
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 227 176	865 249
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-282 035	-837 189
SUM EGENKAPITAL		-282 035	-837 189
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 386 598	1 429 689
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 386 598	1 429 689
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 044	22 591
Leverandørgjeld		50 463	249 807
Påløpte renter		261	352
Annen kortsiktig gjeld	16	58 846	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 613	272 750
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 176	865 249
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2021

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A Og B

Terje Kristian Kjeldstad/s/

Monica Elisabeth Faye/s/

Roar Hauglid/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesbidrag	1 734 165
Garasje	41 400
Parkering	32 500
Fryseboks	1 042
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 809 107

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	500
Automatpenger	5 700
Diverse	1
Elbil	8 090
Nøkler	300
SUM ANDRE INNETEKTER	14 591

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

Arbeidsgiveravgift	-5 076
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 028.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 526
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 526
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 375
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-5 572
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 514
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 194
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 125
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-196
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 976
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-181 712
-----------------------	----------

Feieavgift	-9 210
------------	--------

Renovasjonsavgift	-52 934
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-243 856
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 173
------------------	---------

Fjernvarme	-342 557
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-386 730
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 910
Vaktmestertjenester	-87 581
Renhold ved firmaer	-39 720
Snørydding	-17 501
Trykksaker	-904
Andre kontorkostnader	-2 549
Porto	-1 087
Drivstoff gressklipper	-358
Kontingenter	-1 490
Bankgebyr	-2 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 928

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 960
Renter bank	45
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 751
SUM FINANSINNTEKTER	27 175

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 830
SUM FINANSKOSTNADER	-53 830

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -2 586 327

Nedbetalt tidligere 1 156 638

Nedbetalt i år 43 091

-1 386 598

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 386 598

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Strøm og fjernvarme des.2020, fakturaer mottatt i 2021 -58 846

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-58 846



4. Godtgjørelse til styret (styret)

Forslag til vedtak:

Godtgjørelsen til styret heves fra 36 000 til 40 000 per år.

5. Innkomne forslag til årsmøtet

1. Forbud mot bruk av grillkull på balkongene (styret)

Forslag til vedtak:

Under punkt 13 om Indre orden i Husordensreglene tilføyes følgende:

Det er forbudt å grille med kull på balkongene.

2. Kortidsutleie i maks 60 dager (styret)

Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for kortidsutleie i borettslag og eierseksjonssameier. Kortidsutleie defineres som utleie under 30 dager. For eierseksjonssameiene er det vedtatt et «tak» på kortidsutleie av eierseksjoner i til sammen inntil 90 dager per år. Gjennom vedtekter kan det enkelte sameiet bestemme om øvre grense skal endres til noe mellom 60 til 120 dager.

Forslag til endring av vedtektene er markert med fet og kursiv skrift:

§ 6 Godkjenning og registrering av sameiere

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder kortidsutleie. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved eierskifte og beboerskifte skal kjøper, alternativt seksjonens eier ved utleie, dekke de administrative kostnadene som er fastsatt av styret direkte til sameiet. Dette til dekning av navneskilter med mer, samt renhold og liknende av fellesarealer etter innflytting.

En sameier har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må styrets skriftlige godkjenning foreligge på forhånd. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Kun fysiske personer kan erverve/leie seksjoner. Salg/utleie til firma, juridiske personer m.v ansees etter disse vedtekter som saklig grunn til å nekte salg/utleie. Ved salg/bortleie plikter sameieren å gjøre kjøperen/leietakeren kjent med bestemmelsene i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dersom en leietaker ikke følger reglene, kan styret kreve at leieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet av vedkommende sameier.

3. Isolering av loftene (styret)

Isolering av loftene har vært et stadig tilbakevendt punkt på styremøtene. Toppleilighetene har problemer med å holde anbefalt innetemperatur i vintermånedene. Pga



varmelekkasjen dannes det is på taket som siger og presser ned takrennene slik at regnvann flommer over.

Loftene er idag isolert med to lag 5 cm Rockwool-matter fra 1935. Det gir en varmeledningsevne $U=0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$. Med innblåsing av 25 cm Glava blir $U= 0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$. Varmeledningsevnen blir altså redusert til mindre enn 1/3. Tilskudd fra Oslo kommune krever en U-verdi $\leq 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$ for isolasjon i tak.

Innblåsing av isolasjonen vil tette igjen de små ventilene ved raftet. Noe svertesopp på bjelkelaget viser at dagens ventilasjon er utilstrekkelig. Aaslund AS anbefaler derfor 4 ekstra luftehatter per loft.

Bedrifter som arbeider med isolasjon opererer med nedbetalingstid på 5 år pga sparte utgifter til varme. Våre utgifter til ekstra luftehatter øker da nedbetalingstiden til omkring 10 år. Trekker vi ifra støtten på 20% (ca 60 000) fra kommunen, blir dette et realistisk overslag.

Aaslund AS har stått for isoleringsarbeider på nye Ruseløkka skole.

AMP Isolering hadde ikke tid til å komme på befaring pga mye arbeid. De hadde da heller ingen forutsetning for å vurdere ventilasjonen.

Tilbud isolering av loft			
Aaslund AS, Ås. Befaring.			
	Enhets- pris	Antall	Totalt
Innblåsing med Glava blåseull på loft, åpent blåst. Tykkelse 25 cm. Areal 400 kvm x 2 hus.	140	800	112 000
Ekstra isolasjon over dragere. Kr 520.- pr kbm over/ rundt dragere, tilsammen 60 kbm.	520	60	31 200
Reise og rigg			3 000
			146 200
Bygge ramme + gulv for tilkomst sikringssskap og takluker,	7 000	4	28 000
Montere nye luftehatter på tak, 8 stk pr hus, tilsammen 16 stk.			
Komplett arbeid inkl materiell og sveising av takmem- bran.			121 600
Sum			295 800
AMP Isolering, Drammen. Ikke befaring.			
Pristilbud isolering av kaldtloft ved Observatorie Terrasse 15, Oslo.			
Vare	Enhets- pris	Antall	Totalt
Løst Glava blåst 40 cm/kvm	225	800	180 000
Rigg/drift	5 000	1	5 000
Sum			185 000

Forslag til vedtak for 3:

Årsmøtet godtar tilbudet fra Aaslund AS, under forutsetning at vi får 20 % i tilskudd fra Oslo kommune.

4. Redskapsbod og utleie av bodgarasjen

4.1 Stor redskapsbod i mur bak garasjene (Egner)

Forslag til plassering av vaktmesterbod, til erstatning for bruk av garasje plass.

Styret har de siste årene arbeidet med å finne plass for en egen vaktmesterbod. I dag benyttes en garasje plass til lagring av redskaper, trillebårer og lignende. Denne garasje plassen kunne vært leiet ut, det er flere sameiere som ønsker garasje.

Det kan bygges en bod for redskaper og lignende, inn i bakken bak garasjene, vegg-i-vegg med bakveggen i garasjene. En slik bod behøver ikke å være mer enn ca. 2,0 m i bredden, men lengden kan være 7-8 m, eller mer om man vil. På veggen mot garasjen kan alle ting plasseres og mest mulig henges opp. Inngangen til boden vil være fra gangveien, der det vil være plass mellom parkerte biler. Døren bør være innadslående eller skyvedør/foldedør.

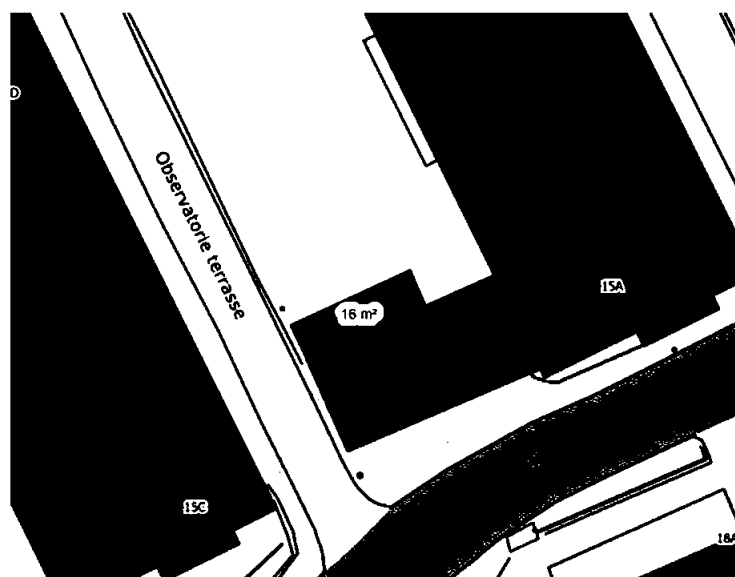
De bygningsmessige arbeidene vil være enkle. Bakken med plen må graves ut til ca. 30 cm under nivå på veien utenfor, gulvet gulvet blir da litt over veien. Bodden vil kreve en ny langvegg, den kan være i betong eller Leca, den isoleres mot bakken utenfor.

Takkonstruksjonen blir enkel, takest over garasjen forlenges bakover.

Garasjeleien er i dag lav, den bør økes til 1.500- kr/mnd. eller mer. Et byggebudsjett på kr. 100.000- ville kunne avskrives over få år, etter 5 år burde kostnadene være avskrevet.

Jeg har ikke fått undersøkt om det ligger noen føringer for elektro eller KV-vann i bakken bak garasjene. Føringerne ser ut til å ligge langs bakveggene i garasjene, de er synlige i garasjene.

Jeg legger ved en situasjonsplan, den viser hvor boden vil bli liggende.





Styrets innstilling til 4.1

Styret ga styreleder i oppdrag å lage et prisoverslag. Styreleder brukte internett og erfaringer fra bygging av egne garasjer og forhøyningen av støttemuren her i sameiet. Prisoverslaget ble ca 400 000. Forslaget om redskapsboden ble så behandlet i styret. Dagens utleiepriser på parkering/garasje gir sameiet en årlig inntekt på 90 000 om garasjeboden blir frigitt. Nedbetalingstiden på 4,5 år er ikke urimelig, men disse inntektene gir et vesentlig bidrag til sameiets sparekonto for vedlikehold og fornying. Styret fremmer i år et tilbud på kr. 295 000 for isolering av loftene og arbeider med anbud på installering av sirkulerende varmtvannsløyfer i kjellerne. **Styret mener at byggingen av redskapsboden bak garasjene må vurderes seinere når vi har spart opp mer kapital.**

Vi mener også at plasseringen fratar minimum 1,5 m med parkeringsplass og at kravet om 6,5 m per bil vil gjøre det vanskelig for biler å runde hjørnet når den øverste bilen presses ut i hjørnet.

Prisoverslag for redskapsbod bak garasjene

Overslagene er basert på boligfix.no, byggstart.no, boligsmart.no, byggebolig.no, arbeider utført her i sameiet og selvbygging av to dobbeltgarasjer.

Mål

Redskapsbod	8x2 m	16	kvm
Byggegrop areal	9x3 m	27	kvm
Byggegrop dybde		1,5	m
Byggegrop volum		40,5	kbm

Arbeider

	Timepris	Antall timer	Totalt
Rigg			9 000
Pigging	2000	24	48 000
	Per tonn	Antall tonn	
Transport av stein	700	100	70 000
Støpt såle med armering	18kvm		50 000
Armert elementmur	20kvm		100 000
Pussing av mur			10 000
Etterfylling, pukk + transport	16,5kvm		8 000
Etterfylling, rigg + gravemaskin			12 000
Pulttak med plater			50 000
Takshingel	16kvm		16 000
Dør			10 000
Elektrisk arbeid			10 000
Betaling gateparkering 3 biler		15dager	9 400
Sum			402 400

Forslag til vedtak for 4.1:

Årsmøtet slutter seg til forslaget om å bygge redskapsboden bak garasjene til en kostnad av maks 400 000.

4.2 Liten redskapsbod i metall plassert inntil nordenden av B-blokka.
(Styret)

Det står nå 4 eiere på venteliste for parkeringsplass. Innføringen av beboerparkering gjorde det lettere å finne gateparkering, men antallet plasser er redusert i det siste pga etablering av sykkelfelt og de stedene man viste at det nesten alltid var en ledig plass er borte. Styret ønsker derfor å tømme bodgarasjen for å leie den ut. Dessuten gir utleie av en garasje ca 13 000 i inntekt per år og tilsammen vil parkeringsplassene og alle garasjene gi en inntekt på 90 000 per år. Utgiftene er små siden infrastrukturen for elbilladingen blir nedbetalt den 1. juni 2021 av leien.

Plassering av redskap og utstyr

Det er ca. 3 m² plass i fyrrom A og ca. 4 m² plass i fyrrom C, hvor vi kan plassere utstyr uten at det kommer i veien for inspeksjon av rørleggerne.

Dette gir plass til: Klappstolene (30), bukkene (10), bordplatene (5), rammer til partyteltet med dukene og reservemotorklipperen.

- Trillebårene plasseres mot veggen i hagen bak B-blokka.
- Tønnegrillen, med trekk, plasseres i hagen ved sydenden av B-blokka.
- Stigene henges på gjerdet (5,3 m) ved nordenden av B-blokka.
- Den hvite benken plasseres inntil veggen ved plantekassene.
- Snøfreseren sendes til gjenbruk.

Redskapsbod

Det kjøpes inn en redskapsbod for river, koster, spader, sakser etc. og gressklipperne. Bodan plasseres inntil endeveggen av B-blokka bak Mariannes bil (p-plass nr. 11), slik at den kommer i le for nedbør. Skapet er ikke konstruert for store snømengder. Yttre mål er bredde: 2,54 m, dybde 1,19 m (3 m²) og mønehøyde 1,96 m. Indre mål: 2,41 x 1,08 x 1,93 m (2,6 m²). Skapet er lagd i galvanisert stål, låsbart og fargen er lys grå. Pris kr. 4 000 pluss frakt.

<https://www.dancovershop.com/no/product/redskapsbod-spacemaker-254x119x196m-graa.aspx>



Forslag til vedtak for 4.2:

Årsmøtet godtar styrets plan for innkjøp av redskapsbod og tømning av garasjeboden, slik at den kan gjøres klar for utleie.





6. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Vera Fiksdal Observatorie Terrasse 15 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Kristian Kjeldstad Observatorie Terrasse 15 C

Roar Hauglid Observatorie Terrasse 15 A

Som varamedlem for 2 år foreslås:

Christian Holst Kavli Observatorie Terrasse 15 C

Varamedlem som ikke er på valg:

Synne Merete Stavheim Observatorie Terrasse 15 A

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anniken Sandvig Observatorie Terrasse 15 D

Øyvind Bast Lie Observatorie Terrasse 15 C

Kandidat foreslås under årsmøtet

Anniken Sandvig /s/

Øyvind Bast Lie /s/

Tim Ivar Lund /s/

Sameiets vedtekter § 7:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. For å sikre kontinuitet velges styrets leder, ett styremedlem og ett varamedlem det ene året og ett styremedlem og ett varamedlem det andre året. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten utføres mandag og torsdag av ISS Eiendomsservice AS. mens snørydding utføres av underleverandøren Vaktmesterkompaniet AS. Trappevask utføres annenhver uke av Trappevask.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56559930. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

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

Parkering

Sameiet har 14 parkeringsplasser, inklusive 3 garasjer. Ønsket plass på venteliste rettes til styret. Alle plassene er tilrettelagt for montering av ladeboks for elbil.

Vaskeriene

Det er et vaskeri i hver av bygningene. De har vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap. Det er gratis å bruke vaskeriene. Pga støy er det viktig å respektere åpningstiden mellom 08:00 – 22:00.

Bredbånd og TV-pakker

HomeNet er ansvarlig for levering av bredbånd og eier kabler og switcher fram til 1. juni 2027. Etter den dato kan sameiet fritt velge leverandør av bredbånd.

HomeNet har en hjemmeside som gir veiledning om man har mistet forbindelsen med internettet: <https://www.homenet.no/kundeservice> alternativt telefon 38 99 01 00.

Ved **manglende TV-signal** skal man henvende seg til RiksTV <https://www.rikstv.no/kundeservice/> eller Viaplay <https://help.viaplay.com>.

Råd og tips for Observatorie terrasse 15

Det er utarbeidet en brosjyre med råd og tips for sameiet. Styret oppfordrer sterkt beboerne å lese i den om det er noe de lurer på. Brosjyren sendes til alle eiere og beboere på epost i pdf-format.



VEDTEKTER

Vedtatt på sameiermøte 23.4.1998
(sist endret på sameiermøte 11.06.2020)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er «Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B» (heretter sameiet). Sameiet har forretningskontor i Observatorie terrasse 15 A og B, (Org.nr. 975 487 059).

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 210 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt vedtak og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Styret administrerer sameiernes bruk av boder, biloppstillingsplasser og garasjer.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet som helhet.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans/hennes husstand eller andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten opphold.



§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Hver sameier er ansvarlig for fellesutgifter ved drift av eiendommen i henhold til sameiebrøken. Til dekning av fellesutgifter betales et månedlig å kontobeløp som fastsettes i henhold til sameiebrøken på grunnlag av vedtatte budsjetter og eventuelle ekstraordinære tiltak vedtatt av årsmøtet. Beløpet skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon og tildelte boder påhviler den enkelte sameier fullt ut og for egen regning.

Innvendige radiatorer med rørledninger og vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Styret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er bygningsmessig forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på innen en rimelig frist.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Godkjenning og registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for godkjenning og registrering. Ved eierskifte og beboerskifte skal kjøper, alternativt seksjonens eier ved utleie, dekke de administrative kostnadene som er fastsatt av styret direkte til sameiet. Dette til dekning av navneskilter med mer, samt renhold og liknende av fellesarealer etter innflytting.

En sameier har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må styrets skriftlige godkjenning foreligge på forhånd. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.



Kun fysiske personer kan erverve/leie seksjoner. Salg/utleie til firma, juridiske personer m.v ansees etter disse vedtekter som saklig grunn til å nekte salg/utleie. Ved salg/bortleie plikter sameieren å gjøre kjøperen/leietakeren kjent med bestemmelsene i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dersom en leietaker ikke følger reglene, kan styret kreve at leieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet av vedkommende sameier.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. For å sikre kontinuitet velges styrets leder, ett styremedlem og ett varamedlem det ene året og ett styremedlem og ett varamedlem det andre året. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger eventuell forretningsfører, statsautorisert/registrert revisor og/eller andre funksjonærer, fastsetter lønn og gir instruks for dem og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

§ 9 Styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.



§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- A) Konstituering
- B) Styrets årsberetning
- C) Styrets reviderte regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- D) Budsjett for inneværende år med fastsettelse av sameiernes månedlige å konto innbetalinger til dekning av budsjetterte fellesutgifter.
- E) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- F) Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.

§ 12 Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- A) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- B) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,



- C) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- D) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetallet,
- E) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

Hvem kan delta på årsmøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Revidert regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 16
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge for årsmøtet til avgjørelse.

Mindre ombyggingsarbeider i den enkelte seksjon skal godkjennes av styret før arbeidene igangsettes.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.



HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25.03.87
Revidert i styremøte 3. desember 2003 (pkt.2, 9, 10 og 11) og i sameiermøte 24. april 2012.
Sist endret i sameiermøte 25. april 2017 (pkt. 15)

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre godkjenning fra sameiets styre foreligger. Dette gjelder også besøkendes biler.

Adkomst til inngangsdører, garasjer og biloppstillingsplasser skal ikke stenges.

2. Enhver forurensning av gårdsplass og andre utvendige områder skal unngås.

Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i samsvar med renholdsverkets bestemmelser. Ethvert søl omkring søppelbeholderne må unngås..

3. Banking, risting, lufting og tørking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på angitt område.
4. Styret må godkjenne opphenging av plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså oppsetting av skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner m.v.

FELLESROM

5. Inngangsdører skal være låst hele døgnet.
6. I den kalde årstiden må beboerne holde alle kjellervinduer og dører forsvarlig lukket.
7. Trappeoppgang, trappeavsatser, korridorer og felles kjeller skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som møbler, materialer, kasser, sportsartikler, m.v.
8. Trapper med avsats skal vaskes i henhold til ordning fastsatt av styret.
9. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i boder, fellesrom og kjeller. Den enkelte beboer har ansvar for rydding og vasking etter oppussing og/eller flytting, evt å gjøre egen avtale med den som vasker.

Elektrisk lys skal være avslått når fellesrom ikke er i bruk. Dette gjelder likevel ikke trappeoppganger.

10. Søppelnedkastet er sperret og skal ikke brukes.
11. Ved bruk av vaskerianlegget i kjelleren, plikter brukeren å gjøre seg kjent med virkemåten og står ansvarlig for at dette ikke skades på grunn av ukyndig eller



skjødesløs bruk. Benyttelse skal til enhver tid følge den praksis som gjelder. Feil eller mangler skal snarest melde til styret.

Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

INDRE ORDEN

12. I den kalde årstid plikter beboerne å holde de rom hvor det er radiatorer, vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
13. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong eller brann-/luftebalkong.
14. Bruk av ikke typegodkjente vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende er forbudt. De skal være forskriftsmessig montert og må ikke benyttes uten tilsyn. Når maskinen ikke er i bruk, skal vanntilkoblingskranen være stengt. Beboerne er ansvarlig for enhver skade som oppstår ved vask i strid med bestemmelsene i dette punkt.
15. Sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor seksjonen, eller andre som sameier har gitt tilgang til leiligheten, er informert om og overholder husordensreglene. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt i hans/hennes husstand. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Beboerne plikter å ta hensyn til at gårdene er av eldre dato og at lydisolering mellom seksjonene er svak. Utleiere plikter særskilt å orientere sine leietakere om dette slik at sjenerende støyplager for naboer unngås.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre ikke sjeneres.

Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker generende på omgivelsene, og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero mellom kl. 23:00 og 07:00.

Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødig sjenanse for naboene.

Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av husordensreglene.

Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid, når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn- og utflytting av leilighet.



DIVERSE BESTEMMELSER

16. Som husordensregler gjelder også eventuelle særlige instruksjoner som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr.

Beboerne må straks etterkomme ytterligere felles bestemmelser som årsmøtet eller styret til enhver tid finner å pålegge for å sikre sameiernes interesser.

Tillatelser gitt av styret kan trekkes tilbake av styret eller årsmøtet.

17. Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. En er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av andre personer som vedkommende har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

18. Styret avgjør tvist om husordensregler som første instans og årsmøtet som siste instans.