



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 275
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Guro Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 910	1 243 140
Sum inntekter		1 336 910	1 243 140
Kostnader			
Lønnskostnad		116 952	90 833
Annen driftskostnad		1 194 739	937 182
Sum kostnader		1 311 691	1 028 015
Driftsresultat		25 219	215 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		790	110
Sum finansinntekter		790	110
Annen rentekostnad		8 492	10 639
Annen finanskostnad		304	
Sum finanskostnader		8 796	10 639
Netto finans		-8 005	-10 529
Ordinært resultat før skattekostnad		17 213	204 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 213	204 595
Årsresultat		17 213	204 595
Totalresultat		17 213	204 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		13 506	6 601
Andre fordringer		193 833	104 181
Sum fordringer		207 339	110 782
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 373	513 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 373	513 726
Sum omløpsmidler		687 712	624 508
SUM EIENDELER		687 712	624 508

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		325 008	307 794
Sum opptjent egenkapital		325 008	307 794
Sum egenkapital		325 008	307 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 776	247 744
Sum annen langsiktig gjeld		216 776	247 744
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 465	32 487
Annen kortsiktig gjeld		35 463	36 482
Sum kortsiktig gjeld		145 928	68 969
Sum gjeld		362 704	316 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		687 712	624 508



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625276

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 275
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Guro Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 975 497 275
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 910	1 243 140
Sum inntekter		1 336 910	1 243 140
Kostnader			
Lønnskostnad		116 952	90 833
Annen driftskostnad		1 194 739	937 182
Sum kostnader		1 311 691	1 028 015
Driftsresultat		25 219	215 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		790	110
Sum finansinntekter		790	110
Annen rentekostnad		8 492	10 639
Annen finanskostnad		304	
Sum finanskostnader		8 796	10 639
Netto finans		-8 005	-10 529
Ordinært resultat før skattekostnad		17 213	204 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 213	204 595
Årsresultat		17 213	204 595
Totalresultat		17 213	204 595



Organisasjonsnr: 975 497 275
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		13 506	6 601
Andre fordringer		193 833	104 181
Sum fordringer		207 339	110 782
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 373	513 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 373	513 726
Sum omløpsmidler		687 712	624 508
SUM EIENDELER		687 712	624 508
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		325 008	307 794
Sum opptjent egenkapital		325 008	307 794



Sum egenkapital	325 008	307 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	216 776	247 744
Sum annen langsiktig gjeld	216 776	247 744
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	110 465	32 487
Annen kortsiktig gjeld	35 463	36 482
Sum kortsiktig gjeld	145 928	68 969
Sum gjeld	362 704	316 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	687 712	624 508



Organisasjonsnr: 975 497 275
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

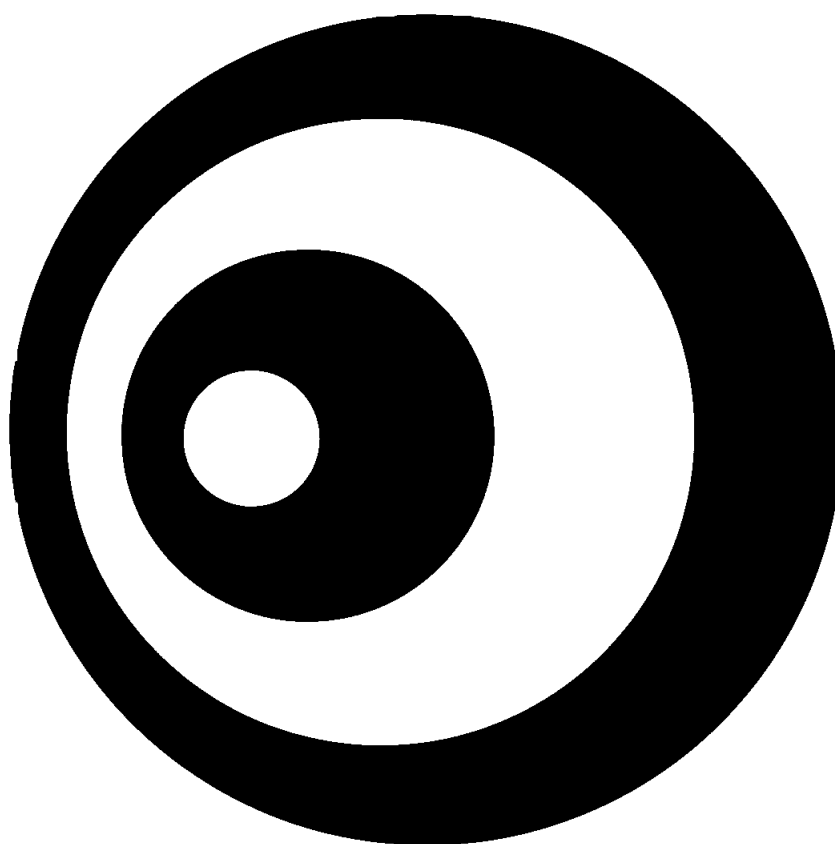
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta puringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet Observatorie Terrasse 2, 19.april 2022 kan stille ved fullmechtig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmechtig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmechtigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmechtigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2 vil avholdes tirsdag 19. april 2022 kl. 18:00 på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 82 500 + arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning

5. INNKOMNE SAKER

A) Innløsning av tomten

Styret viser til tidligere vedtak om å kreve innløsning av tomten samt resultat av dialog med universitet i Oslo. På grunn av opphevelse av gjeldende forskrift før 2018, kan UiO nå kreve 40% av rå tomts verdi. Det er foreløpig lite praksis som kan gi oss en indikasjon på hvor mye UiO kan kreve, men styret har hentet verdivurdering fra takstmann. Ifølge takstmannen er tomten vår verdt NOK 74 500 000. Siden UiO krever 40 % av tomteverdien i innløsningssum, vil dette beløpet seg til ca. kr 30 000 000. Samtidig er vår advokat usikker på at taksten kan legges til grunn for innløsningssummen, og at vi risikerer en lang rettsak for å finne ut av det.

Vår vurdering er at det trolig ikke vil lønne seg for dere å kreve innløsning, nettopp fordi det vil koste mye å innhente verdivurderinger, eventuelt drive prosessen videre mot UiO og størrelsen på innløsningssummen. Videre vil eventuelle reguleringer i festeavgiften mest sannsynlig ikke overstige kostnadene som vil påløpe i forbindelse med et innløsningskrav, selv om festeavtalen eventuelt løper ut allerede i 2025.

Ved en forlenging av kontrakten i 2025, vil det være begrensninger i hvor mye avgiften kan oppjusteres, jf. tfl. § 15 (4). Grovt regnet, tilsvarer maksbeløpet kr i dag omtrent kr 25000 pr. år lagt til grunn en gjennomsnittlig årlig prisvekst på 2,1 % siden 2002.

Styret anbefaler å trekke innløsningskravet.



B) Innsendt sak fra seksjon 6: Mistillit mot styreleder, inkl valg av ekstern styreleder.

Forslag - Nåværende styreleder trer ut av styret og sameiet engasjerer en ekstern styreleder så raskt som mulig (Forslag fra seksjon 6 – 1et i 2a)
"Vi ønsker å fremme et mistillitsforslag mot styreleder Eric Bortzmeyer grunnet manglende profesjonalitet i utøvelsen av rollen som styreleder i sameiet. Saken vil bli ytterligere redegjort for og begrunnet på årsmøtet. Vi ønsker at nåværende styreleder erstattes med en profesjonell innleid styreleder."

Bakgrunn

Ingen begrunnelse er fremmet av Kittilsen AS. Styret legger merket til at forslaget fremmes kort etter styrets henvendelse til Plan og bygningsetaten i Oslo kommune om uttalelse vedrørende Kittilsens ombygging av seksjon 6 i 2017.

Styret har ikke vært kjent med hvor omfattende endringene var før i 2021, da vi arbeidet med å forsikre oss at HMS-krav i sameiet var ivaretatt. I følge gjeldende vedtekter skulle eieren har søkt styret for godkjenning, men det ble ikke gjort. Vi har forsøkt å gå i dialog med Kittilsen, som dessverre nektet å sende oss plantegninger og informasjon om endringene som ble gjort, og isteden truet styrets medlemmer med å rette økonomiske krav mot dem.

Styret har bedt Plan og bygningsetaten om følgende:

- PBE kommer med en uttalelse om at ombygging i seksjon 6 beskrevet var søknadspliktig eller ei.
- PBE kommer med en uttalelse om det er riktig at seksjon 6 er godkjent for varig opphold og utleieobjekt hvis stue/kjøkken ikke har dagslys fra verken vindu eller balkong.
- PBE kommer på tilsyn i seksjon 6 (inngang i Observatorie Terrasse 2a).
- PBE håndhever regelverket dersom leiligheten ikke oppfyller byggetekniske krav.

Styret legger ved saken tilsvarende fra Plan og bygningsetaten til orientering.

Styret har innhentet et prisanslag for hva innleie av en ekstern styreleder vil koste. Anslaget fra Sebra er at sameiet vil betale minst kr 54 000 pr. år. I tillegg kan det komme tilleggs honorarer avhengig av arbeidsmengde, honorarer for 2 styremedlemmer samt arbeidsgiveravgift for alle styremedlemmene.

Basert på styrets erfaring generer sameiet en stor arbeidsmengde for styremedlemmene. Det er veldig sannsynlig at kostnader knyttet til profesjonell styreleder vil overskride anslaget på kr. 54 000 per år. Dessuten bør sittende styremedlemmene forvente merarbeid pga delegert oppgaver fra styreleder.

Styrets innstilling:

Styret har tillitt til styreleder, og anbefaler ikke at det engasjeres ekstern styreleder.

Seksjonseier Kittilsen AS ønsker følgende årsmøtevedtak;

Styreleder fratrer sitt verv og sameiet engasjerer ekstern styreleder.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for to år
- B) Valg av to varamedlemmer for to år
- C) Valg av valgkomité

Nils-Helge Rud og Hanne Eikå Bergill er villige til å ta gjenvalg til sine verv.

Oslo 8.4.2022

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2


Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



 BankID Signing
Nils-Helge Ruud
2022-04-07

 BankID Signing
Ragnar Graham Heksem
2022-04-08

 BankID Signing
Eric Michel Bortzmeyer
2022-04-08

ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 13.04.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Eric Michel Bortzmeyer	2021 (2 år)
Styremedlem:	Ragnar Heksem	2021 (2 år)
Styremedlem:	Nils-Helge Ruud	2020 (2 år)
Varamedlem:	Hanne Eikå Bergill	2021 (1 år)
Varamedlem:	Gunilla Maria Kruithof	2021 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 975 497 275.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS

Sameiets lån:

Sameiet har IN lån i DNB med lånenummer 1211.46.95651.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS. Tlf. 22 38 38 38.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med TELIA.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia på e-post: styremail@telia.no eller telefon: 21900730.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1084163.6.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Orden

Styret har behandlet få klager i 2021. Det har derimot vært utfordringer med leietakere som brukte fellesareal for å utvide og lufte sin leiligheten. Dette ble behandlet i samarbeid med utleier.



Samarbeidet med utesteder NOX (Sollihagen) og Skaugum (Palace Grill) i løpet av første samfunnsgjennomåpning har ikke ført fram. Vårt sameiet har utarbeidet en klage til Oslo kommune i samarbeid med våre naboer i styret i sameiet Observatorie Terrasse 4ab.

Forsikring og takster.

Sameiet har sin forsikring i IF Forsikring med avtale SP 1084163.1.3 og avtalen løper fra 12 mai til 12. mai det påfølgende år.

Seksjonene – ansvarsforhold.

Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannvarslingsanlegget er i orden og fungerer.

Elektrisk anlegg

Etter Produkt- og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegget. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i den enkelte leilighet / seksjon. For leiligheten har han det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

Styret minner på at eiernes strømskap skal til enhver tid være låst. Dette er et HMS-krav som alle skal følge. Siden det i fjor var mange strømskap som ikke lot seg låse, bestilte styret arbeid for å sikre HMS i fellesområdet.

For å sikre gode betingelser for sameiet har styret inngått en rammeavtale med Røa Elektriske AS, Aslakveien 14 B, 0753 OSLO. Alle seksjonseiere kan også benytte avtalen.

HMS

Styret har jobbet mye for å sikre HMS, og avtalt med Firesafe AS Robsrudskogen 15, 1470 Lørenskog montering av 4 branddører i kjelleretasje hvor 2 ble montert i 2021, mens de 2 siste ble montert i mars 2022.

Parkering

Når det gjelder parkeringsplasser, vises det for øvrig til de vedtatte retningslinjer for utleie av parkeringsplass. Styret presiserer at leilighetene ikke kan selges eller leies ut med parkeringsplass.

Vedlikehold og større arbeider for styret

Styret har jobbet mye med å hente gode tilbud for utskifting av vinduer for 4 seksjoner. Arbeidet vil bli gjennomført for 3 av dem i løpet av 2022.

Utover å følge opp vanlig drift av sameiet har styret håndtert en vesentlig vannlekkasje i teknisk rommet, og på taket. Lekkasje har heldigvis ikke medført skader, men kostnader knyttet til dette var forholdsvis på kr. 35.007,50 og kr. 13 750. I forbindelse med avtale med ny vaktmester har styret bestilt montering av vask og varmt vann i teknisk rom. Kostnader knyttet



til dette var på kr. 14.122. I tillegg har styret fjernet den gamle ovn og frigjort 8 kubikkmeter i teknisk rom. For å holde kostnadene nede ble arbeidet utført av styrets medlemmer med en kostnad på kr. 6.500.

Høsten 2021 begynte styret å planlegge oppgraderingsarbeid med brukergruppen, men på grunn av økning i strømpriser som kunne medføre økning i fellesutgifter har styret lagt oppgraderingsarbeid på is. Styret fortsetter dialogen med nabosameiene for samarbeid om diverse oppgaver med tanke på mulig besparelser.

På årsmøtet den 13.april 2021 ble det vedtatt ekstra honorar til styreleder for ekstraordinær innsats.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 1 336 910.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 1 311 691.

Resultatet av driften for året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 17 213. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på økning i innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 39 343.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Budsjettet for 2022 er basert på fortsatt drift. På grunn av økning i strømpriser må styret øke fellesinnbetalinger for fjernvarme fra juli 2022, og varsler om en økning på 5% for de øvrige fellesutgifter fra 1.januar 2023. P-plassavgift øker til kr. 390 fra 1.januar 2023.

I tillegg må hver enkelt seksjonseier betjene sin andel av lånet.

Kommunale avgifter er anslått til kr. 250.000. Kostnadene for TV og bredbånd er stipulert til kr. 160.000, mens forsikring er estimert til kr. 117.600 og vaktmestertjeneste til kr. 112.000. Det er avsatt kr. 140.000 til vedlikehold.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med prisutviklingen i 2021, har styret budsjettert med økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022. Indeksreguleringen 4% er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften, uendret.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 %.

Tilsynsgebyr feiing kr.214, feiegebyr pipeløp kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 23.3.2022

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Eric Michel Bortzmeyer /s/
Styreleder

Ragnar Heksem /s/
Styremedlem

Nils-Helge Rud /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Observatorie Terrasse 2

2021



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		762 475	762 420	762 948
Parkering og garasje		61 992	61 992	61 992
Avdrag og renter på lån		47 506	45 000	41 608
Kabel-TV, bredbånd		136 640	150 164	48 720
Fjernvarme	2	328 297	328 286	328 572
Diverse inntekter		0	0	-700
Sum inntekter	3	1 336 910	1 347 862	1 243 140
Kostnader:				
Lønnskostnader	4	116 953	94 133	90 833
Driftskostnader	5	854 365	836 660	520 831
Vedlikeholds kostnader	6	137 829	125 000	152 734
Honorarer	7	96 251	143 500	161 469
Forsikringer	8	93 978	105 000	93 701
Andre kostnader	9	12 316	0	8 447
Sum kostnader		1 311 691	1 304 293	1 028 015
Driftsresultat		25 219	43 569	215 125
Finansinntekter	10	790	425	110
Finanskostnader	11	8 796	15 000	10 639
Sum finansinnt.- og kostnader		-8 005	-14 575	-10 529
Resultat		17 213	28 994	204 595
Avdrag		30 968	30 968	30 968
Resultat etter avdrag		-13 755	-1 974	173 627



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		13 506	6 601
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		193 833	104 181
Bank	12	480 373	513 726
Sum omløpsmidler		687 712	624 508
Sum eiendeler		687 712	624 508
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		325 008	307 794
Sum egenkapital	13	325 008	307 794
Langsiktig gjeld:			
	14		
Lån		216 776	247 744
Sum langsiktig gjeld		216 776	247 744
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		110 465	32 487
Forskjuddsbetalte felleskostnader		30 837	0
Påløpte renter		1 891	29 442
Annen kortsiktig gjeld		2 735	7 040
Sum kortsiktig gjeld		145 928	68 969
Sum gjeld og egenkapital		687 712	624 508
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		687 712	624 508
Kortsiktig gjeld		145 928	68 969
Sum Arbeidskapital		541 784	555 538

Oslo,
Styret for Sameiet Observatorie Terrasse 2

Eric Michel Bortzmeyer /s/
Styrets leder

Ragnar Graham Heksem /s/
Styremedlem

Nils-Helge Rud /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Brenselregnskap

Fjernvarme	(358 328,34)
Strøm brensel	(8 505,32)
Arb på varmeanlegg i eiendommen	-
SUM FYRINGSGIFTER	(366 833,66)
Innbetalt brensel	328 297,00
Fyringsoverskudd+/underskudd-	(38 536,66)

Note 3 Inntekter

Felleskostnader	762 475
Parkering og garasje	61 992
Avdrag og renter på lån	47 506
Kabel TV og bredbånd	136 640
Fjernvarme	328 297
Sum inntekter	1 336 910

Note 4 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	14 453
--------------------	--------



Styrehonorar	102 500
Sum lønnskostnader	116 953

Note 5 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	5 449
Festeavgift	26 092
Fjernvarme	358 328
Matteleie	4 785
Offentlige avgifter	209 815
Renhold	45 462
Snøbrøyting	10 735
Strøm brensel	8 505
Strøm/nettleie	8 713
Tv, bredbånd	140 455
Vaktmestertjeneste	36 026
Sum driftskostnader	854 365

Note 6 Vedlikeholdskostnader

Porttelefonanlegg	681
Vedlikehold brannvernanlegg	33 864
Vedlikehold bygninger	38 492
Vedlikehold elektrisk anlegg	8 300
Vedlikehold uteanlegg	1 563
Vedlikehold VVS	54 930
Sum vedlikeholdskostnader	137 829

Note 7 Honorarer

Andre honorar	6 250
Forretningsførsel	50 000
Juridisk honorar	22 969
Konsulenthonorar	4 532
Revisjonshonorar	12 500
Sum honorarer	96 251

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 8 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	-6 922
Forsikringspremie	100 900
Sum forsikring	93 978

Note 9 Andre kostnader

Bankgebyr	8 674
Diverse kostnader	165



Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	2 000
Øreavrunding	-13
Sum andre kostnader	12 316

Note 10 Finansinntekter

Annen renteinntekt	790
Sum finansinntekter	790

Note 11 Finanskostnader

Lånerenter	8 492
Annen finanskostnad	104
Omkostninger/termingebyr lån	200
Sum finanskostnader	8 796

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto HB	480 373
Sum bankinnskudd	480 373

Note 13 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	159 022	55 750	214 772
Fyringskapital	148 772	-38 537	110 236
Sum egenkapital	307 794	17 213	325 008

Note 14 Langsiktig gjeld

IN lån i DNB 1211.46.95651
Serielån med løpetid på 7 år

Lånesaldo pr. 31.12.21:	216 779
Effektiv rente pr. 31.12.21:	4,34 %
Avdrag i 2021:	30 968



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felles kostnader	819 614	762 475	762 420	762 948
Parkering og garasje	61 992	61 992	61 992	61 992
Avdrag og renter på lån	45 000	47 506	45 000	41 608
Kabel-TV, bredbånd	150 164	136 640	150 164	48 720
Fjernvarme	335 000	328 297	328 286	328 572
Diverse inntekter	0	0	0	-700
Sum inntekter	1 411 770	1 336 910	1 347 862	1 243 140
Kostnader:				
Lønnskostnader	96 953	116 953	94 133	90 833
Driftskostnader	977 000	854 365	836 660	520 831
Vedlikeholds kostnader	140 000	137 829	125 000	152 734
Honorarer	102 000	96 251	143 500	161 469
Forsikringer	117 600	93 978	105 000	93 701
Andre kostnader	10 500	12 316	0	8 447
Sum kostnader	1 444 052	1 311 691	1 304 293	1 028 015
Driftsresultat	-32 282	25 219	43 569	215 125
Finansinntekter	425	790	425	110
Finanskostnader	7 486	8 796	15 000	10 639
Sum finansinnt.- og kostnader	-7 061	-8 005	-14 575	-10 529
Resultat	-39 343	17 213	28 994	204 595
Avdrag	30 968	30 968	30 968	30 968
Resultat etter avdrag	-70 311	-13 755	-1 974	173 627



Til årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Observatorie Terrasse 2s årsregnskap som viser et overskudd på kr 17 213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 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 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>.

Lillestrøm, 8. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.04.2022 16.51.34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.





Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no