



## Årsregnskap for regnskapsåret 2010

Organisasjonsnr: 981 153 219  
Navn/foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE  
TERRASSE 10 A B  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 111A  
0273 OSLO

Brønnøysundregistrene  
08.09.2020

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene

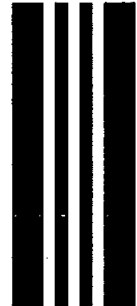
Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP

2010

Brønnøysundregistrene  
Regnskapsregisteret  
8910 BRØNNØYSUND



|   |                  |      |
|---|------------------|------|
| SAMEIET OBSERVATORIE<br>TERRASSE 10 A B<br>v/OBF AS<br>Postboks 2384 Solli<br>0201 OSLO | Organisasjonsnr. | ESEK |
|   | 981 153 219      |      |

|   |                               |  |                 |
|---|-------------------------------|--|-----------------|
| Registrerte opplysninger per<br>21.06.2011  |                               | Eventuelle endringer dette regnskapsåret   |                 |
| Startdato<br>01.01.2010   | Avslutningsdato<br>31.12.2010 | Startdato  | Avslutningsdato |
| Konsernforhold<br>Foreninger som følger regler<br>for frivillig virksomhet, kan<br>ikke være morselskap | Morselskap<br>NEI             | Endret konsernforhold<br><input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke<br>morselskap |                 |

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet  Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av  IFRS/ Forenklet IFRS selskap  IFRS/ Forenklet IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av  Funksjon selskap  Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak?  Ja  Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato  
20.06.2011

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten  
Oslo, 21.06.11 *[Signature]*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *VMD*

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Utt kregn

M  Rets  Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

alm.n kto d.k ik-fv funk u.off brev

BR-1001-09



**Årsregnskap 2010 - Resultat**

|  | Note | Regnskap 2010  | Regnskap 2009  | Budsjett 2010  | Budsjett 2011  |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                |                |                |                |
| Felleskostnader, uspesialiserte              | 1    | 411 336        | 411 336        | 411 279        | 411 279        |
| <b>Sum felleskostnader</b>                   |      | <b>411 336</b> | <b>411 336</b> | <b>411 279</b> | <b>411 279</b> |
| Diverse inntekter                            | 2    | 7              | 1 741          | 1 500          | 0              |
| <b>Sum andre inntekter</b>                   |      | <b>7</b>       | <b>1 741</b>   | <b>1 500</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>411 343</b> | <b>413 077</b> | <b>412 779</b> | <b>411 279</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                |                |                |                |
| Forretningsførsel og revisjon                | 3    | 51 831         | 46 631         | 47 250         | 49 250         |
| Lønn og honorarer                            | 4    | 0              | 11 410         | 10 000         | 10 000         |
| Vedlikehold                                  | 5    | 52 270         | 192 304        | 141 450        | 105 200        |
| Vaktmestertjenester                          |      | 30 000         | 30 000         | 31 500         | 30 000         |
| Andre tjenester                              | 6    | 24 711         | 26 628         | 28 500         | 28 500         |
| Kabel-tv                                     |      | 0              | 4 800          | 0              | 0              |
| Kabel-tv, bredbånd, IP-telefoni m.m.         |      | 0              | 0              | 2 000          | 2 000          |
| Forsikring                                   | 7    | 27 113         | 25 900         | 26 550         | 29 500         |
| Kommunale avgifter                           |      | 72 754         | 70 372         | 71 500         | 75 000         |
| Brensel og strøm                             | 8    | 4 385          | 3 281          | 3 500          | 5 000          |
| Andre driftsutgifter                         | 9    | 14 150         | 7 680          | 13 010         | 16 600         |
| Avskrivninger                                | 10   | 25 716         | 62 466         | 0              | 0              |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>302 930</b> | <b>481 470</b> | <b>375 260</b> | <b>353 050</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>108 413</b> | <b>-68 393</b> | <b>37 519</b>  | <b>58 229</b>  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                |                |                |                |
| Renteinntekter                               | 11   | 2 376          | 1 757          | 1 500          | 500            |
| Rentekostnad                                 | 12   | 879            | 1 535          | 1 500          | 0              |
| Andre finansposter                           | 13   | 1 946          | 0              | 0              | 0              |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>3 444</b>   | <b>222</b>     | <b>0</b>       | <b>500</b>     |
| <b>Årsresultat</b>                           | 14   | <b>111 858</b> | <b>-68 172</b> | <b>37 519</b>  | <b>58 729</b>  |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                |      |                |                |                |                |
| Avdrag lån                                   | 15   | 25 716         | 62 466         | 30 000         | 0              |
| Andre endringer i disponible midler          | 14   | 25 716         | 62 466         | 0              | 0              |
| <b>Endring i disponible midler</b>           | 14   | <b>111 858</b> | <b>-68 172</b> | <b>7 519</b>   | <b>58 729</b>  |

504 Sameiet Observatorie Terrasse 10



**Årsregnskap 2010 - Balanse**

|                                  | Note | Regnskap 2010  | Regnskap 2009  |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                |                |
| Øvrige driftsmidler              |      |                |                |
| Aktivert rehabilitering          |      | 0              | 25 716         |
| <b>Finanstille anleggsmidler</b> |      |                |                |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>0</b>       | <b>25 716</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                |                |
| Restanser felleskostnader        |      | 7 633          | 12 533         |
| Til gode av forretningsfører     |      | -5 675         | 0              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 26 023         | 17 366         |
| Avregningskonti beboere          | 16   | 98 070         | 86 048         |
| Andre fordringer                 | 17   | 416            | 236            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                |                |
| Innestående på driftskonto       |      | 162 817        | 104 526        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>289 084</b> | <b>220 709</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>289 084</b> | <b>246 425</b> |

504 Samelet Observatorie Terrasse 10



Årsregnskap 2010 - Balanse

|                                 | Note | Regnskap 2010  | Regnskap 2009  |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                |                |
| Egenkapital                     |      |                |                |
| Opptjent egenkapital 1.1        |      | 34 392         | 102 563        |
| Årets resultat                  | 14   | 111 856        | -68 172        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>146 248</b> | <b>34 392</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |      |                |                |
| Pant- og gjeldsbrev lån         | 15   | 0              | 25 716         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>       | <b>25 716</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |      | 0              | 10 590         |
| Andre forskuddsbetalte leier    |      | 134 750        | 122 500        |
| Gjeld til forvalningsklent      |      | -120           | 0              |
| Leverandørgjeld                 |      | 8 206          | 49 753         |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0              | 3 475          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>142 836</b> | <b>186 317</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>142 836</b> | <b>212 033</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>289 084</b> | <b>246 425</b> |

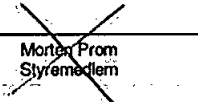
Oslo 31.12.10

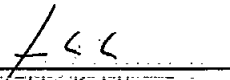
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 10

Sted: Oslo, dato: 30.3.2011

  
Truls Christian Lange  
Styreleder

  
Kathrine Mehlin  
Styremedlem

  
~~Morten Prom~~  
~~Styremedlem~~

  
Johan Koch-Hagen  
Styremedlem



## Noter 504 Samelet Observatorie Terrasse 10

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Felleskostnader

|                                | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 411 336       | 411 336       | 411 279       | 411 279       |
| Sum                            | 411 336       | 411 336       | 411 279       | 411 279       |

### Note 2 - Diverse inntekter

|                      | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 3690 Andre inntekter | 7             | 1 741         | 0             | 0             |
| 3692 Inntekt vaskeri | 0             | 0             | 1 500         | 0             |
| Sum                  | 7             | 1 741         | 1 500         | 0             |

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar        | 4 731         | 4 569         | 5 000         | 5 000         |
| Forretningsførerhonorar | 42 600        | 40 812        | 41 000        | 43 000        |
| Arnen regnskapsførsel   | 4 500         | 1 250         | 1 250         | 1 250         |
| Sum                     | 51 831        | 46 631        | 47 250        | 49 250        |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

|                    | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Styrehonorar       | 0             | 10 000        | 10 000        | 10 000        |
| Arbeidsgiveravgift | 0             | 1 410         | 0             | 0             |
| Sum                | 0             | 11 410        | 10 000        | 10 000        |

Det har ikke blitt utbetalt styrehonorar for styreperioden 2009-2010. Laget har ingen ansatte.



## Noter 504 Samelet Observatorie Terrasse 10

## Note 5 - Vedlikehold

|                                    | Regnskap 2010 | Regnskap 2009  | Budsjett 2010  | Budsjett 2011  |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 6600 Vedlikehold pliper            | 0             | 69 825         | 0              | 0              |
| 6602 Vedlikehold tak               | 14 690        | 0              | 0              | 0              |
| 6605 Vedlikehold dører             | 7 440         | 0              | 0              | 0              |
| 6607 Vedlikehold vann og avløp     | 0             | 2 625          | 5 000          | 5 000          |
| 6611 Vedlikehold porttelefon       | 3 795         | 4 438          | 5 000          | 5 000          |
| 6615 Vedlikehold bygningsmessig    | 0             | 0              | 12 000         | 12 000         |
| 6617 Vedlikehold uteområder        | 7 225         | 4 163          | 15 000         | 10 000         |
| 6619 Vedlikehold vaskeri           | 0             | 2 499          | 2 500          | 2 500          |
| 6622 Vedlikehold balkonger         | 0             | 84 375         | 81 250         | 50 000         |
| 6625 Vedlikehold kabel-TV/bredbånd | 0             | 0              | 5 000          | 5 000          |
| 6630 Egenandel forsikringskader    | 11 001        | 0              | 0              | 0              |
| 6636 Vedlikehold låssystem         | 2 513         | 0              | 0              | 0              |
| 6641 Kontroll skadedyr             | 5 607         | 5 629          | 5 700          | 5 700          |
| 6650 Diverse vedlikehold           | 0             | 18 750         | 10 000         | 10 000         |
| <b>Sum</b>                         | <b>52 270</b> | <b>192 304</b> | <b>141 450</b> | <b>105 200</b> |

## Note 6 - Andre tjenester

|                               | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6761 Renholdstjenester        | 21 273        | 23 628        | 25 000        | 25 000        |
| 6762 Snerydding, salt og sand | 3 438         | 3 000         | 3 500         | 3 500         |
| <b>Sum</b>                    | <b>24 711</b> | <b>26 628</b> | <b>28 500</b> | <b>28 500</b> |

## Note 7 - Forsikring

|                           | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7500 Forsikring bygninger | 22 571        | 21 482        | 22 000        | 25 000        |
| 7503 Husoppforsikring     | 4 542         | 4 418         | 4 550         | 4 500         |
| <b>Sum</b>                | <b>27 113</b> | <b>25 900</b> | <b>26 550</b> | <b>29 500</b> |

## Note 8 - Brensel og strøm

|                             | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6200 Elektrisk energi/strøm | 4 385         | 3 281         | 3 500         | 5 000         |
| <b>Sum</b>                  | <b>4 385</b>  | <b>3 281</b>  | <b>3 500</b>  | <b>5 000</b>  |

## Note 9 - Andre driftsutgifter

|                              | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler   | 0             | 0             | 500           | 0             |
| 6811 Skjema ligningsoppgaver | 3 045         | 2 498         | 2 500         | 3 000         |
| 6825 Kopling                 | 996           | 968           | 1 000         | 1 000         |
| 6940 Porto                   | 247           | 949           | 1 000         | 500           |
| 7430 Gaver og blomster       | 0             | 0             | 500           | 1 000         |
| 7720 Møtekostnader           | 600           | 518           | 0             | 0             |
| 7770 Bank- og betalingsgebyr | 1 607         | 1 551         | 1 600         | 1 600         |
| 7771 Lønnskjeringsgebyr OBF  | 0             | 840           | 1 000         | 1 000         |
| 7782 Andre bormiljøkostnader | 0             | 0             | 1 410         | 1 000         |

Noter 504 Samelet Observatorie Terrasse 10 Orgnr: 981153219



**Noter 504 Sameiet Observatorie Terrasse 10**

Regnskap 2010    Regnskap 2009    Budsjett 2010    Budsjett 2011

**Note 9 - Andre driftsutgifter**

|                              |               |              |               |                |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 7790 Andre driftskostnader   | 7 558         | 357          | 500           | 7 500          |
| 7791 Nøkler, låser og skilt  | 0             | 0            | 3 000         | 2 000          |
| 7799 Purregebyr/Inkassosalær | 100           | 0            | 0             | 0              |
| <b>Sum</b>                   | <b>14 150</b> | <b>7 680</b> | <b>13 010</b> | <b>-18 600</b> |

**Note 10 - Avskrivninger**

Regnskap 2010    Regnskap 2009    Budsjett 2010    Budsjett 2011

|                       |               |               |          |          |
|-----------------------|---------------|---------------|----------|----------|
| 6000 Avskrivning bygg | 25 716        | 62 466        | 0        | 0        |
| <b>Sum</b>            | <b>25 716</b> | <b>62 466</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |



## Noter 504 Samelet Observatorie Terrasse 10

## Note 11 - Renteinntekter

|                                   | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt driftskonto     | 810           | -1 581        | 1 500         | 500           |
| 8080 Renteinntekt felleskostnader | 1 567         | 195           | 0             | 0             |
| Sum                               | 2 376         | 1 757         | 1 500         | 500           |

## Note 12 - Rentekostnader

|                         | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8155 Lånenr 82008708165 | 879           | 1 535         | 1 500         | 0             |
| Sum                     | -879          | -1 535        | -1 500        | 0             |

## Note 13 - Andre finansposter

|                            | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 | Budsjett 2010 | Budsjett 2011 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8090 Andre finansinntekter | 1 946         | 0             | 0             | 0             |
| Sum                        | -1 946        | 0             | 0             | 0             |

## Note 14 - Disponible midler

|                                      | 2010    | 2009    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| A. Disponible midler pr 01.01        | 34 392  | 102 563 |
| B. Endringer disponible midler       |         |         |
| Årets resultat                       | 111 856 | -68 172 |
| Tilbakeføring avskrivninger          | 25 716  | 62 466  |
| Avdrag langsiktig lån                | -25 716 | -62 466 |
| B. Årets endring i disponible midler | 111 856 | -68 172 |
| C. Disponible midler 31.12           | 146 248 | 34 392  |

## Note 15 - Pantegjeld

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Kreditor:              | DnB NOR Bank ASA |
| Lånenummer:            | 82008708165      |
| Lånetype:              | Annuitet         |
| Opptaksår:             | 1998             |
| Rentesats:             | 8,25 %           |
| Beregnet innfridd:     | 01.06.2010       |
| Opprinnelig lånebeløp: | 900 000          |
| Lånesaldo 01.01:       | 25 716           |
| Avdrag i perioden:     | 25 716           |
| Lånesaldo 31.12:       | 0                |

## Note 16 - Avregningskonti

|                                      | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 1591 Ullegg brønnselsregnskap        | 88 070        | 89 663        |
| 1592 Oppgjørskonto brønnselsregnskap | 0             | -3 614        |



**Noter 504 Samelet Observatorie Terrasse 10**

Regnskap 2010

Regnskap 2009

**Note 16 - Avregningskonti**

|     |        |        |
|-----|--------|--------|
| Sum | 98 070 | 86 048 |
|-----|--------|--------|

**Note 17 - Andre fordringer**

|                            | Regnskap 2010 | Regnskap 2009 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 1505 Forskuttet purregebyr | 416           | 236           |
| Sum                        | 416           | 236           |



*Sameiet Observatorie terrasse 10*

## ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2010

### 1. STYRET

Årsmøtet 2010 valgte dette styret:

Leder: Egil Røed  
Styremedlem: Truls Lange  
Styremedlem: Kathrine Mehlin

Styreleder Egil Røed solgte sin seksjon og flyttet fra sameiet 1. november 2010. Han fratrådte samtidig styret, og det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 11. oktober 2010 som valgte dette styret:

Leder: Truls Lange  
Styremedlem: Kathrine Mehlin  
Styremedlem: Johan Koch-Hagen

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). OBF har telefon 22 12 23 40. Telefaks 22 12 23 50. Epost: firmapost@obf.no. Hjemmeside: www.obf.no. Boligforvalter Arne E. Blakstad er fra 06.04.10 sameiets kontaktperson hos OBF. Direkte telefon: 22 12 23 40. E-post: aeb@obf.no.

Revisjonen er utført av BDO Noraudit Oslo DA.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 981 153 219, ligger i bydel Frogner i Oslo og har følgende forretningsadresse:

Sameiet Observatorie terrasse 10 AB  
c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning AS  
Skovveien 3, 2834 Solli  
0201 Oslo

Fakturaadressen er:

Sameiet Observatorie terrasse 10 AB  
c/o Fakturamottak: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS,  
Postboks 4385 Vika  
8608 Mo i Rana

Sameiet består av 15 seksjoner, fordelt på oppgangene A og B. Sameiet eier ingen boligseksjoner og ingen næringsseksjoner.

#### **Vaktmestertjeneste/rengjøringstjeneste**

Sameiet har sammen med sameiene Observatorie terrasse 5-8 avtale om



### *Sameiet Observatorie terrasse 10*

vaktmestertjeneste med Vaktmesterdrift AS v/Odd Riise. Mobil: 90 89 10 10.

Trappevasken utføres av Royal Renhold AS etter egen avtale av 18.07.08.  
Trappevasken skjer en gang hver uke.

Vasking av vinduene i oppgangene er utført av Bjerke Renholdstjenester AS.

#### **Varmtvann og oppvarming**

Sameiet får varmtvann og oppvarming fra Viken Fjernvarme. Utgiftene fordeles med 25 % på varmtvann og 75 % på oppvarming. Utgiften til varmvannet fordeles på leilighetene i forhold til hvor mange som bor der (+1), mens utgiftene til oppvarming fordeles med 33 % på leilighetens størrelse (sameiebrøken) og 67 % på forbruket avlest på målere montert på radiatorene i leiligheten. Utgifter til reparasjon og vedlikehold av varmesystemet, fordeles i sin helhet på leilighetenes størrelse. Det samme gjelder utgiftene til måleravlesningen og varmeregnskapet (brenselsregnskapet).

I henhold til vedtektenes punkt 3, skal styret foranledige at det fremlegges særskilt årlig brenselsregnskap, herunder fordelingslisten, se punkt 7.  
Ovennevnte fordeling av utgiftene kan endres dersom alle sameierne er enige.

#### **Vaskeri**

Sameiet har ifølge tinglyst erklæring av 17.12.73 et vaskeri sammen med sameiene Observatorie terrasse 6 og 8. Det er lokalisert i Observatorie terrasse 8 A og kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Utgifter til vedlikehold, reparasjon og fornyelse av fellesvaskeriet fordeles med like stor andel på hver av de tre sameiene.

#### **Hageanlegg, veier, tørkeplasser**

Hageanlegg, veier, tørkeplasser og "annet ubebygget areal" som tilhører sameiene Observatorie terrasse 6, 8 og 10, er til felles bruk og felles utnyttelse for samtlige leieboere (eiere) i disse sameiene. Hageanlegget skal ikke kunne utnyttes som parkeringsplass for kjøretøyer. Utgifter til vedlikehold, reparasjoner og fornyelser fordeles med like stor andel på hver av de tre sameiene uten hensyn til hvilket anlegg utgiftene vedrører. Alt dette ifølge tinglyst erklæring av 17.12.73.

#### **Fellesantenneanlegg**

Sameiets fellesantenneanlegg er tilkoblet en antenne på taket som mottar signaler fra RiksTV. Dermed kan alle leilighetene motta NRKs gratiskanaler med utmerket kvalitet. Dersom ytterligere kanaler ønskes, må sameierne skaffe seg et abonnement hos RiksTV. Det er opp til den enkelte sameier/beboer å anskaffe dekodere (mottaker) som er beregnet på RiksTV.

For å sikre at fellesantenneanlegget fungerer optimalt med hensyn på funksjonalitet og driftssikkerhet, har sameiet serviceavtale med Oslo Antenneservice AS.

#### **Parkering**

Sameiet har ingen parkeringsplasser, men gjesteparkeringsplassene utenfor Observatorie terrasse 8 B kan benyttes av også våre gjester. Parkering på gårdsplassen, utenfor inngangene og på veien gjennom eiendommen er ikke tillatt med



### ***Sameiet Observatorie terrasse 10***

unntak av korte opphold på maksimum 15 minutter for av- og pålessing, samt for håndverkere, hjemmehjelp, lege og liknende som har pågående oppgaver i huset. Blir slike biler stående mer enn 15 minutter, skal de ha opplysning i frontruten om hvor sjåføren er å finne. (Husordensreglene punkt 5)

Garasje kan leies i Observatorie terrasse P-hus. Henvendelse: O.J.Sandven AS, Grensen 8, 0159 Oslo. Telefon 22 42 67 61.

#### **Sykkelparkering**

Sykler kan parkeres på gårdsplassen utenfor oppgang B i sommerhalvåret så sant det skjer med en viss orden. I vinterhalvåret må syklene fjernes fra gårdsplassen på grunn av snøryddingen, men kan oppbevares i fellesboden i kjelleren, jfr. Husordensreglenes punkt 6.

#### **Oppbevaring av barnevogner**

Barnevogner og andre bruksgjenstander for barn kan midlertidig oppbevares under kjellertrappene. Det er ikke tillatt å hensette barnevogner ved utgangsdørene og ellers i trappeoppganger og kjellerganger, jfr. punkt 16 i Husordensreglene.

#### **Nøkler**

Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos sameiets kontaktperson hos OBF.

#### **Skilt på postkasse og ringeknapp ute – Merking av kjellerboder**

Sameierne og leietakere plikter å anskaffe og montere riktig type navneskilt på postkasse og ringeknapp ute. Det skal ikke være tape, klistrelapper eller liknende. Riktig type skilt er redegjort for i Husordensreglenes punkt 19. Sameierne plikter dessuten å merke sine kjellerboder med navn og leilighetsnummer, jf. Husordensreglenes punkt 21. Når det gjelder navneskiltet på ringeknappen ute, ønsker vaktmesteren å ordne dette, da anlegget etter hvert er blitt meget slitt. Husordensreglene og vedtektene kan fås ved henvendelse til styret.

#### **Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn skal alle leilighetene ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte sameiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet v/styret er i henhold til Internkontrollforskriften ansvarlig for nødvendige tiltak innen fellesområdet.

#### **Trappeoppganger og kjellerganger er rømningsvei i tilfelle brann**

Trappeoppganger og kjellerganger er rømningsveier i tilfelle brann og skal ifølge brannforskriftene være ryddige og fri for hindringer. Det betyr at det ikke er tillatt å plassere gjenstander, søppel eller lignende i disse fellesarealene, jf. husordensreglenes punkt 16 og punktet "HMS-internkontroll" nedenfor.

#### **Oppussings- og reparasjonsarbeider**

Oppussings- og reparasjonsarbeider som medfører bygningsmessige forandringer eller installasjoner, skal meldes til styret, jf vedtektenes § 2. Styret vil kreve en



### ***Sameiet Observatorie terrasse 10***

uttalelse om de planlagte arbeider, fra en bygningskyndig person som styret samarbeider med.

Oppussings- og reparasjonsarbeider som skaper støy, skal ikke finne sted før kl 0800 og etter kl 2000 på hverdager, etter kl 1800 på lørdager og ikke i det hele tatt på søn-, hellig- og høytidsdager, jf. punkt 11 i Husordensreglene. Styret har utarbeidet en sammenstilling av de krav som gjelder ved slike arbeider, jf. dokumentet "Oppussings- og reparasjonsarbeider", datert 02.02.10 som er distribuert til sameiere og leietakere.

#### **Oppussing av baderom**

Ved oppussing av baderom skal våtromsnormen følges, og det skal brukes fagfolk som kan fremvise papirer på at de har gjennomgått nødvendig opplæring i normen. Dessuten skal det monteres stoppekraner slik at varmt- og kaldtvannsledningene kan kobles fra resten av anlegget. (Årsmøtet 2007).

#### **Utskifting av vinduer og entrédører m.m.**

Utskifting av vinduer og ytterdører (entrédører), oppsetting av markiser m.m. skal skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. vedtektenes § 18.

Nye vinduer skal være utført med 3-lags glass og være innadslående. Nye entrédører skal tilfredsstillende kravene til brannør B30 (brannmyndighetenes krav) og ha lydtetthet 35dB (fagfolkernes anbefaling). Det er overlatt til styret å få utarbeidet nødvendige detaljer. (Vedtatt på Årsmøtet 2008)

Utskiftingen/oppsettingen bekostes av den enkelte sameier.

#### **Salg/bortleie**

Ved salg og bortleie av seksjonen (leiligheten), skal styret og foretningsføreren underrettes, jf. vedtektenes § 6. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i sameiets vedtekter og husordensreglene, jf. vedtektenes § 2.

#### **Rullerende vedlikeholdsprogram**

Årsmøtet i 2007 vedtok å legge Teknologisk Institutt's rapport av 12.08.04 til grunn som et rullerende vedlikeholdsprogram for bygningen i årene som kommer. Styret har fulgt dette opp så langt det har latt seg gjøre.

#### **HMS – internkontroll**

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter  
Brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter  
Forurensningsloven  
Arbeidsmiljøloven

i den utstrekning dette er aktuelt for sameiet.

For å oppfylle kravet for vårt vedkommende, må vi minst ha et internkontrollsystem på brannvern og av det elektriske anlegget i fellesområdene:



**Sameiet Observatorie terrasse 10**

Styret orienterer regelmessig sameierne gjennom årsberetningen om deres ansvar vedrørende brannforebyggende tiltak innenfor sin seksjon, se punktet *Brannsikringsutstyr* ovenfor. Sameierne forutsettes å gi denne informasjonen videre til eventuelle leietakere.

Hver uke inspiserer vaktmesteren trappegangene og kjellergangene, og gjenstander som er plassert i disse fellesarealene, blir fjernet uten å informere eieren. Samtidig kontrolleres om brannslukningsapparatene i kjelleren er tilstrekkelig oppladet og gir beskjed til styret dersom opplading er påkrevd.

Styret sørger for at brannslukningsapparatene blir skiftet ut etter 10 år. Nåværende apparater skal skiftes ut i 2017.

Styret sørger for at det elektriske anlegget i fellesområdet blir kontrollert hvert 5. år. Ny kontroll i 2011.

**4. FORSIKRINGER**

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige med forsikringsnummer 78824569.

**5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER**

I 2010 fikk én seksjon ny eier. Seksjonen til Egil Røed og Dagne Tveite ble kjøpt av Magne Værnes og Ina Borchgrevink.

**6. STYRETS ARBEID**

Kommunikasjonen for øvrig innen styret og mellom styret og forretningsfører har i det alt vesentlige foregått på internett.

**7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**


Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.


Resultatet av driften for 2010, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et overskudd på kr 111 856,-.

Sameiets egenkapital ble økt fra 34 392,- til kr. 146.248,-

Oslø, den 06. juni 2011

Styret i sameiet Observatorie terrasse 10

  
Truls Lange  
(sign)

  
Johan Koch-Hagen  
(sign)

Kathrine Mehlin  
(sign)



Tel: 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704-Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i  
Sameiet Observatorie Terrasse 10

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Observatorie Terrasse 10, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 111.856, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for boligsameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



## **BDO**

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Samelet Observatorie Terrasse 10 per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Uttalelse om øvrige forhold*

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon-, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsamelets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. juni 2011  
BDO AS

Svein Andersen  
Statsautorisert revisor