



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### 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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 856 500	1 823 698
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 856 500</b>	<b>1 823 698</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	41 076
Annen driftskostnad		2 386 113	1 200 812
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 431 753</b>	<b>1 241 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-575 253</b>	<b>581 809</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 380	27 175
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 380</b>	<b>27 175</b>
Annen finanskostnad		48 257	53 830
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 257</b>	<b>53 830</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 877</b>	<b>-26 655</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-597 130	555 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 788	
Andre fordringer		9 137	21 403
Sum fordringer		15 925	21 403
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		769 753	1 205 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		769 753	1 205 773
Sum omløpsmidler		785 678	1 227 176
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		879 165	282 035
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-879 165</b>	<b>-282 035</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-879 165</b>	<b>-282 035</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 340 236	1 386 598
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 340 236</b>	<b>1 386 598</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 340 236</b>	<b>1 386 598</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		271	261
Leverandørgjeld		296 664	50 463
Annen kortsiktig gjeld		27 671	71 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>324 607</b>	<b>122 613</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 664 843</b>	<b>1 509 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261716

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 487 059  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A  
OG B  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**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, 24.05.2022



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

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 856 500	1 823 698
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 856 500</b>	<b>1 823 698</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	41 076
Annen driftskostnad		2 386 113	1 200 812
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 431 753</b>	<b>1 241 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-575 253</b>	<b>581 809</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 380	27 175
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 380</b>	<b>27 175</b>
Annen finanskostnad		48 257	53 830
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 257</b>	<b>53 830</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 877</b>	<b>-26 655</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-597 130	555 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>



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

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 788	
Andre fordringer		9 137	21 403
Sum fordringer		15 925	21 403
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		769 753	1 205 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		769 753	1 205 773
Sum omløpsmidler		785 678	1 227 176
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		879 165	282 035



Sum opptjent egenkapital	-879 165	-282 035
Sum egenkapital	-879 165	-282 035
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 340 236	1 386 598
Sum annen langsiktig gjeld	1 340 236	1 386 598
Sum langsiktig gjeld	1 340 236	1 386 598
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	271	261
Leverandørgjeld	296 664	50 463
Annen kortsiktig gjeld	27 671	71 890
Sum kortsiktig gjeld	324 607	122 613
Sum gjeld	1 664 843	1 509 211
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

S. nr. 1140

Sameiet Observatorie Terrasse 15 A-B







1140 Observatorie Terrasse 15 A-B

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Observatorie terrasse 15 A-B

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





## Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B

**Velkommen til årsmøte onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 – 20:30 i auditorium 3 (til høyre i aulaen og trapp/heis til 3. etasje) til Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. 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 til stede 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.**



Rett etter årsmøtet blir det informasjonsmøte der styret redgjør for forprosjektet om rehabilitering / utskifting av baderomstammen og oppussing av bad.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B  
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 – 20:30  
i Auditorium 3 (til høyre i Aulaen og trapp/heis til 3. etasje) til Oslo  
Handelsgymnasium, Parkveien 65.

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder.
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen.
  
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2021.
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
  
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**

Endring av vedtektene slik at de tar inn parkeringsbestemmelser og harmoniserer med lov om eierseksjoner av 2017, sist endret i 2021.

Forslag til vedtekter tatt inn som eget vedlegg.
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
  - D) Valg av 1 varamedlem for 2 år
  - E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 6.4.2022

Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad /s/ Vera Fiksdal /s/ Tim Ivar Bernhard Lund /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Vera Fiksdal	Observatorie Terrasse 15 A
Styremedlem	Tim Ivar Bernhard Lund	Observatorie Terrasse 15 C
Varamedlem	Christian Holst Kavli	Observatorie Terrasse 15 C
Varamedlem	Synne Merete Stavheim	Observatorie Terrasse 15 A

### Valgkomiteen

Monica Elisabeth Faye	Observatorie Terrasse 15 C
Øyvind Martin V H B Lie	Observatorie Terrasse 15 C
Anniken Sandvig	Observatorie Terrasse 15 D

Styret består i dag av 2 menn og 1 kvinne med en mann og en kvinne som vararepresentanter.

### 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:

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.

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 22.02.2022. Fem seksjoner skiftet eier i 2021/januar 2022:  
12, 14, 15, 18 og 25.

15 C				15 D			
14	Anne Marit Standeren	15	Egil Hatling	16	Anniken Sandvig Geir Berdahl	17	Ida Helene Backer-Grøndahl
10	Øyvind Bast Lie Karianne Lie 5)	11	Nora Birgitte Røv Christian Holst Kavli	12	Petter Grendahl	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 5)	25	Anne Marit Standeren 3)	26	Ragnhild Nygaard 4)
19	Torild Gjerdet	20	Roar Hauglid	21	Helge Myhra	22	Gabrielle Løchen 6)
		18	Elise Myrvold				

### Leietakere og andre

- 1) Ingrid Wøllo Strømsnes, Elise Johnsen Pedersen og Silje Skauge Nordås.
- 2) Sander Jacobsen, Marius Thorbjørnsen og Jesper Ekeli.
- 3) Annika Ek Bjørntvedt, Axaya Iyathurai, Anne-Marie Torbjørnsdal, Marte Wangen Lund.
- 4) Ingunn Thomassen.
- 5) Samboer, men ikke eier.
- 6) Gabrielle Løchen døde i februar 2022, 95 år gammel.



	<b>Fornavn</b>	<b>Etternavn</b>	<b>Telefonnummer</b>
1	Anita	Normann	412 34 594
2	Anna	Afdal	482 04 706
3	Anne Marit	Standeren	934 80 041
4	Anne-Marie	Torbjørnsdal	472 42 810
5	Annika Ek	Bjørndahl	970 17 511
6	Anniken	Sandvig	402 42 198
7	Arne	Nilsen	901 64 326
8	Axaya	Iyathurai	
9	Brita	Nilsson	924 41 814
10	Catherine	Ulsnes	990 04 373
11	Christian	Holst Kavli	920 63 010
12	Egil	Hatling	928 10 150
14	Elise	Martens	414 50 720
15	Elise	Myrvold	995 95 887
16	Elise	Johnsen Pedersen	984 60 187
17	Erick	Hong	977 16 374
19	Firat	Aysim	938 25 568
20	Geir	Berdal	920 82 302
21	Gro	Fosheim	974 25 966
23	Guro	Langemyhr	991 62 144
24	Helene	Løchen	900 47 639
25	Helge	Myhra	452 64 646
26	Helge	Vatn	415 44 917
27	Hjørdis	Egner	959 76 414
28	Ida	Backer-Grøndahl	415 25 431
29	Ingrid	Wøllo Strømsnes	986 50 451
30	Ingunn	Thomassen	922 96 530
31	Jesper	Ekeli	994 29 646
33	John	Stenberg	906 40 524
34	Jorun	Thue	952 29 787
35	Karen	Verne	936 17 089
36	Kristin	Hauge	934 13 315
37	Marius	Thorbjørnsen	
38	Marte Wangen	Lund	
39	Monica Elisabeth	Faye	907 84 826
40	Nina	Brodersen	901 18 517
41	Nora Birgitte	Røv	450 97 179
42	Oddmund	Arntsberg	938 26 637
43	Petter	Grendahl	932 08 978
44	Petter André	Buer	481 50 808
45	Ragnhild	Nygaard	00 46 8 99 92 74
46	Roar	Hauglid	465 08 645
47	Rune	Fjeld Olsen	911 82 909
48	Sander	Jakobsen	412 66 710
49	Silje	Skauge Nordås	974 26 238
50	Synne	Stavheim	992 79 229
51	Terje	Kjeldstad	450 30 826
52	Tim	Lund	952 87 825
53	Timothy	Richardson	940 32 465
54	Tor	Glomvik	928 51 665
55	Torgeir	Vilnes	922 31 350
56	Torild	Gjerdet	915 76 323
57	Vera	Fiksdal	918 48 701
58	Øyvind	Bast Lie	472 52 869

## Styrets arbeid

- Styret har i 2021 avholdt 8 styremøter og to ekstraordinære årsmøter.
- Det ble tradisjonen tro avholdt en vårdugnad og en høstdugnad. Omkring 30 beboere møtte opp eller tok oppgaver i forkant eller etterkant. Styret ønsker større deltakelse av ungdommelige leietakere.
- Den årlige hagefesten ved skolestart ble avlyst nok engang pga. pandemien.
- Styreleder gikk på selvhogst i Vestmarka og satte opp juletreet på plenen første søndag i advent.

### Fasaden

- 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 B-inngang løsnet og ble skadet av en sakselift. Ny Oppdal-trappehelle med riktig tykkelse (35 mm) ble innkjøpt fra Granitt og Betongvare AS og limt fast.
- Nye eiere som pusser opp er gjort oppmerksomme på at bygningene står på riksantikvarens gule liste, slik at vinduer og balkongdører som skiftes blir av samme type og farge som de øvrige.

### Felles inneområder

- Tørketrommelen i A-vaskeriet har vært ødelagt i mange år. Styret bestemte seg derfor å kjøpe inn en ny. Den har en varmepumpe som reduserer energiforbruket mange ganger i forhold til bare å sende vanndampen rett ut gjennom en ventil i vegg. En gjennomgang av energiforbruk og vedlikeholdskostnader gjorde at styret har satt prisen på en vaskeøkt til kr. 30,-, som Vippses til vår vaskerikonto (skriv: vaskeri obs). Styret følger opp hvor mye som kommer inn på kontoen.
- Styret har bestemt at de sparkler og maler over kraterne etter boringene for fibergjennomføring i gangene/trapperommet.

### Felles uteområder

- Velvillige beboere vedlikeholder blomsterbed, støttemurskråningene, plen, hekker, busker og plantekassene. 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. De har laget en plan for vedlikehold og samarbeid med naboene om grøntområdene.
- 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 nekter å måke. Sjåføren mente at det kan være tilfredsstillende om skråningen ved strøkassa ble utjevnet slik at snøen kan skyves ut på plenen. Den snøfattige vinteren 2021/22 har i skrivende stund ikke gitt oss noen lagringsproblemer.
- I samarbeid med naboen fikk vi et firma til å felle det døde treet som sto på tomtegrensen ned mot barnehagen.
- Sameiet Drammensveien 54 B & 56 A-C ønsker samarbeide om montering av håndløper i utetrappene. Det er foreløpig ikke gjort noen beslutninger. Sameiet kan bli økonomisk ansvarlig om noen skader seg på området pga. manglende sikring.

### 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 midten av mai og september. Det har vært to ettersyn i forbindelse med feilmelding på enheten for avgassing/oksygenfjerning (Pneumatic Brain Cube).

#### **Vedlikehold av vann og avløp**

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. Kamerainspeksjon av et par rørgreiner i 2021 viste betydelig gjengroing. Det er eiers ansvar at rørgreinen til avløpsrøret er åpen. Det bør utvises forsiktighet, fordi høytrykksspyling og roterende børster kan gjøre at avløpsrørene begynner å lekke pga. rustvorter.

#### **Avfall**

Avfallsbeholderen for papp og papir renner over og vi har vært avhengig av at Arne Nilsen har pakket den minst et par ganger i uka. Styret bestemte derfor at vi måtte kjøpe et skap til en ekstra beholder. Den plasseres på tvers av de eksisterende, fordi den modellen ikke lages lenger. Mangel på stålplater har forsinket produksjonen.

#### **Biloppstillingsplass, garasjer og ladebokser**

- Gjeldene regler for tildeling av 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.
- En plass er etter søknad leid ut for ett år til en annen eier i sameiet.
- 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.
- Antall elbiler i sameiet har økt med fire, hvorav en hybrid og en som ikke har parkeringsplass.
- Styret har fått en del klager på urettmessig parkering; enten håndverkere som bruker plasser som ser ledige ut eller parkering på de innerste plassene mot utetrapene som gjør det vanskelig å kjøre rundt bygningen. Styret oppfordrer alle sameierne til å respektere parkeringsreglene og spørre om lov til å låne en privat plass før det parkeres.

#### **Helse, bomiljø og sikkerhet**

- Styret setter pris på engasjement og løpende dialog med sameierne. Men i noen tilfeller har dette vært belastende for enkelte styremedlemmer. For å sikre at kommunikasjonen mellom eiere/beboere og styret blir oversiktlig skal henvendelser og svar sendes via styrets postkasse: observatorieterrasse15a-b@styrerommet.no.
- Sameiet har i 2021 videreført systematisk internkontrollarbeid og dokumentasjon av sameiets HMS arbeid.
- Oppgaver og inspeksjoner innenfor HMS er også en del av dugnadsarbeidet.
- Brannsikker inngangsdører vil bli installert i leiligheten etter Jens Lindelöf (seksjon 14) i forbindelse med 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 dem frie for snø.
- Det har vært en del klager til styret om husbråk. Styret oppfordrer alle beboerne til å vise hensyn og bestrebe seg på dialog for å øke trivsel for alle beboere.
- Det er et problem at noen håndverkere ønsker å jobbe om kvelden og på lørdager. Styret har fulgt opp slik at vi har unngått støyende arbeider etter kl. 17 i forbindelse med

oppussing av seksjon 14 og 15. Styret har også pålagt eiere å varsle beboere med epost før de setter i gang med støyende arbeider.

### Seksjon 25

Leiligheten etter Yngvar ble kjøpt for å ombygges for utleie. Peisen ble revet og den har nå fire soverom, to bad og kjøkken i stua. Ombyggingsplanen ble forelagt PBE, men ikke styret. I følge våre vedtekter §17 om «Bygningsmessige arbeider» skal slike arbeider godkjennes av styret. Dette var bakgrunnen for at styret ba et ekstraordinært årsmøte om samtykke til å innhente juridisk hjelp for å vurdere lovligheten av at den samme kjøper skulle kunne godkjennes som eier ved kjøp av nok en seksjon i sameiet. Advokaten konkluderte med at det ikke var grunnlag for å nekte vedkommende å kjøpe den andre seksjonen. Advokaten var også tydelig på at bruken av seksjon 25 ikke er «hyblifisering» i lovens forstand. Notatet ble sendt som epost til alle eierne i sameiet.

Advokaten påpekte videre at eksisterende vedtekter ikke er i tråd med Lov om eierseksjoner og bør oppdateres. Styret har med hjelp av advokat jobbet med å oppdatere og klargjøre vedtektene og vil legge oppdaterte vedtekter frem for årsmøtet for godkjenning.

### Isolering av loftene

- Isolering av loftene har vært et tilbakevendende punkt på styremøtene. Toppleilighetene har hatt problemer med å holde anbefalt innetemperatur i vintermånedene. Det har også vært problemer med is på taket med påfølgende nedpressing av takrennene pga. varmelekkasjen fra leilighetene under.
- Årsmøtet godtok et tilbud med blåseisolasjon fra Aaslund AS som tilfredsstilte kravet fra Oslo kommune for å få 20 % støtte. Arbeidet inkluderte også nye ventilasjonshatter på taket. Arbeidet ble utført den siste uka i august. Klimaoslo.no brukte arbeidet som reklame for kommunens støtteordning. Beboere har gitt tilbakemelding om bedre temperatur kombinert med mindre energibruk.

### Installering av sirkulasjonssløyfe for varmtvannet.

Da det ble lagt ny vannledning i kjelleren i forbindelse med utskiften av kjøkkenstammen i 2012, økte volumet på vannledningen 4 ganger. Dette medførte at det måtte tappes ut vel 70 liter før varmtvannet nådde fram til enden av blokka. En sirkulasjonssløyfe ville spare både energi og ventetid. Siden beløpet utgjorde 10% av de årlige felleskostnadene ble vedtaket av styret lagt frem for, og godkjent i, ekstraordinært årsmøte. Christiania Rørleggerbedrift AS leverte laveste anbud og i desember var sirkulasjonssløyfen ferdigmontert.

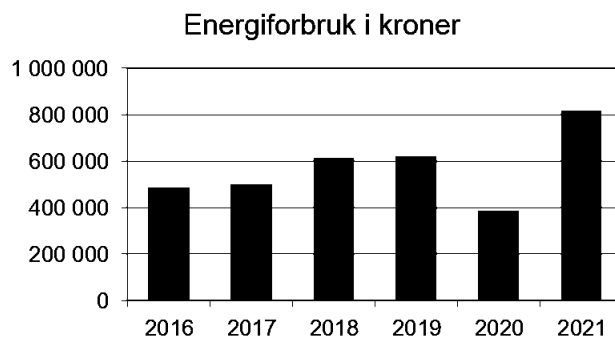
### Utskifting/rehabilitering av baderomstammen og oppussing av bad

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til å gjøre et forprosjekt med tanke på utskifting/rehabilitering av baderomstammen og oppussing av bad. De 86 år gamle avløpsrørene har flere steder synlige rustvorter. OBOS Prosjekt vil foreta en inspeksjon av eksisterende røropplegg og komme med en rapport om alternative løsninger som legges fram på et informasjonsmøte for sameierne. Dette vil igjen føre fram til en tilbudsrunde som vil bli behandlet på et ekstraordinært årsmøte, slik at eierne kan ta stilling til løsningsforslagene med prisoverslag og finansiering. Styret regner med at det ekstraordinære årsmøtet blir avholdt i løpet av høsten, og om eierne vil, blir arbeidene satt i gang neste år. Det vil bli utarbeidet et forslag for økonomisk kompensasjon for de som har pusset opp badet ifølge våtromsnormen og skiftet rørgreinene.



## Fjernvarme og strøm

Energikostnader er sameiets største utgiftspost og har øket betydelig i den senere tid. Styret ser på muligheter for energieffektivisering og oppfordrer alle sameiere til å være bevisste på energibruken.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr. 1 856 500.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 2 431 753.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- a) Energiutgiftene for 2020 var 274 000 under budsjettet. Styret fremmet da forslag til årsmøtet om isolering av loftene. Med ventilasjonshatter og refusjon fra kommunen kostet isoleringen 315 000.
- b) Installering av sirkulasjonssløyfe for varmtvannet var planlagt i forbindelse med rehabilitering/utskifting av baderomsstammen. Da dette kommer til å ligge minst to år fram i tid, innkalte styret til et ekstraordinært årsmøte med forslag til installering av sirkulasjonssløyfen samme høst. Installeringen kostet 202 000.
- c) Advokatutgifter (OBOS og advokat Vollen) på ca. 58 000.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 597 130 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 461 071.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører budsjetterte vi med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021. I første kvartal i 2022 ble felleskostnadene økt pga. høye energikostnader.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

**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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022.

Forøvrig 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

### Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QWJXU-HG4CL-ECYYU-18PH3-JQNK7-7HPM0



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 13:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QWJXU-HG4CL-ECYYU-18PH3-JQNK7-7HPM0

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 780 063	1 809 107	1 784 000	1 895 000
Andre inntekter	3	76 437	14 591	10 000	9 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 856 500</b>	<b>1 823 698</b>	<b>1 794 000</b>	<b>1 904 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 076	-5 076	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-36 000	-36 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 236	-7 028	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-67 100	-65 243	-68 000	-69 500
Konsulenthonorar	7	-57 812	-5 526	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-648 646	-47 976	-175 000	-120 000
Forsikringer		-196 382	-187 681	-195 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-246 478	-243 856	-253 500	-256 000
Energi/fyring	10	-817 033	-386 730	-620 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 720	-94 846	-172 000	-178 296
Andre driftskostnader	11	-170 706	-161 928	-171 500	-174 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 431 753</b>	<b>-1 241 888</b>	<b>-1 715 076</b>	<b>-1 832 936</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-575 253</b>	<b>581 809</b>	<b>78 924</b>	<b>71 064</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 380	27 175	0	0
Finanskostnader	13	-48 257	-53 830	0	-49 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-21 877</b>	<b>-26 655</b>	<b>0</b>	<b>-49 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-597 130</b>	<b>555 154</b>	<b>78 924</b>	<b>22 064</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	555 154		
Udekket tap		-597 130	0		



20

Observatorie Terrasse 15 A-B

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 137	7 078
Kundefordringer		6 788	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	14 325
Driftskonto OBOS-banken		338 196	375 693
Sparekonto OBOS-banken		403 243	801 783
Innestående i andre banker, DNB		28 314	28 297
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-879 165	-282 035
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-879 165</b>	<b>-282 035</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 340 236	1 386 598
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 340 236</b>	<b>1 386 598</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 671	13 044
Leverandørgjeld		296 664	50 463
Påløpte renter		272	261
Annen kortsiktig gjeld		0	58 846
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>324 607</b>	<b>122 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>785 678</b>	<b>1 227 176</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B

Terje Kristian Kjeldstad /s/

Vera Fiksdal /s/

Tim Ivar Bernhard Lund/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 751 004
Garasje	41 400
Parkering	39 300
Fryseboks/div	1 392
Tilbakebet. bredbånd	-53 033
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 780 063</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	12 000
Elbil-lading	3 596
Parkering	600
Tilskudd Oslo kommune	59 160
VIPPS	1 081
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>76 437</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 236.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-57 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-624
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 812</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVS-arbeider	-190 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-190 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-397 931
Drift/vedlikehold VVS	-20 131
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 296
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 118
Drift/vedlikehold fjernvarme	-9 379
Kostnader dugnader	-791
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-648 646</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-184 464
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-53 463
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-246 478</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 083
Fjernvarme	-733 950
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-817 033</b>

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

Container	-6 990
Vaktmestertjenester	-94 253
Renhold ved firmaer	-41 960
Snørydding	-18 114
Kopieringsmateriell	-922
Andre kontorkostnader	-2 978
Porto	-1 168
Kontingenter	-1 490
Bankgebyr	-2 832
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-170 706</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter sparekonto i OBOS-banken	1 460
Renter sparekonto DNB	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	494
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 410
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 380</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 257
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-48 257</b>

**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. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-2 586 327
Nedbetalt tidligere	1 199 729
Nedbetalt i år	46 362
	<u>-1 340 236</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b><u>-1 340 236</u></b>

### 3. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 skal være 40 000 per år.

## 4. Innkomne forslag

### **Innledning:**

Styret foreslår at regler for tildeling av parkeringsplass og garasje legges inn i vedtektene.

Styret mener at seksjonseiere som pga. arbeid, familiesituasjon, fritidsreiser, sykdom eller lignende skal kunne gjøre parkeringsplassen/garasjen tilgjengelig for andre i sameiet i inntil 12 måneder uten å miste ansienniteten.

I forbindelse med advokatbistand i saken om godkjenning av ny eier av seksjon 14, ble styret gjort oppmerksom på at vedtektene i sameiet burde revideres slik at de ble i samsvar med den nye loven om eierseksjoner og senere endringer. Oppgaven ble satt ut til advokat Alf-Erik Vollen, som også vurderte spørsmålet om godkjenning av ny eier av seksjon 14. Utkastet til endring har basis i standardvedtekter lagd av foreningen Huseierne.no, som sameiet er medlem av. Alle sameier skal ha justert sine vedtekter i løpet av 2018 som følge av endringer i eierseksjonsloven. Endringene i vedtektene vil bli sent til Foretaksregisteret for registrering.

Styrets forslaget følger malen til Huseierne.no, men punkt 5.4 "Bygningsmessige arbeider" er utvidet etter forslag fra advokaten. Det omfatter styrets kontroll med ombyggingsarbeider som ligger under PBE og byantikvaren. I tillegg er det to ledd i vedtektene som sier at:

"Endring av plassering av kjøkken og bad kan ikke skje uten etter søknad til, og samtykke fra styret i sameiet. Ønsker om endringer av romplanen skal forelegges for styret til uttalelse før igangsetting."

"Endringer på en eierseksjon som krever tillatelse fra plan og bygningsmyndighetene må samtidig også meldes styret. Dette som følge av at styret skal få vurdert i hvilken grad endringen er et brudd på eierseksjonsloven §§ 25 annet ledd og/eller 49 annet ledd bokstav g."

Vedtektsendringer må ha 2/3 flertall på årsmøtet.

### **Forslag til vedtak:**

**Vedtektene endres ved å ta inn parkeringsregler og tilpasse vedtektene til lov om eierseksjoner fra 2017, sist endret i 2021.**



---

## STYRETS FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B

Vedtatt på årsmøte 23.4.1998. Senere endret på årsmøte 20.4.2010,  
07.05.2013, 20.4.2016. 11.04.2019, 11.06.2020 og 03.06.2021.

### 1. Eiendommen – 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.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er).

Sameiebrøken bygger på bruksarealet (BRA) for enheten.

### 2. Disposisjonsretten over seksjonene

#### 2.1 BEBYGGELSEN OG TOMTEN

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheterne (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheterne, er fellesareal.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

#### 2.2 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve sameieandel i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B. Juridiske personer tillates ikke å erverve sameieandel i sameiet.

## 2.3 SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

### 2.3.1 Forbud mot kortidsutleie

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med kortidsleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 2.3.2 Eierskifte/beboerskifte

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder kortidsutleie. Dette innebærer navn på ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse og eier, eller navn og adresse og eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte og utleie av en eierseksjon må styrets skriftlige godkjenning av ny eier/leietaker foreligge på forhånd. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved eierskifte og beboerskifte skal kjøper, alternativt seksjonens eier ved utleie, dekke et administrasjons- og vedlikeholds gebyr på kr. 5 000,- direkte til sameiet. Gebyret indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Gebyret er ment å dekke utgifter som følge av flytting inkludert utgifter til ekstra renhold av og reparasjon av skader på fellesarealer. Manglende betaling av slikt gebyr anses som mislighold, på lik linje med manglende betaling av andre fellesutgifter.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Kun fysiske personer kan erverve/leie seksjoner. Salg/utleie til firma, juridiske personer mv. ansees etter disse vedtekter som saklig grunn til å nekte salg/utleie.

Ved salg/utleie plikter seksjonseieren 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 eller ved ekstraordinært årsmøte, av vedkommende seksjonseier.



## 2.4 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere eller beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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.

Eierseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

## 2.5 HUSORDENSREGLER

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

## 2.6 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 2.7 BRUK AV BODER, VASKERIER, BILOPPSTILLINGSPASSER OG GARASJE

Styret administrerer sameiernes bruk av boder, vaskerier, biloppstillingsplasser og garasjer.

Seksjonseiere kan leie garasje-/parkeringsplass av sameiet. Søkerliste, nærmere regler og tildeling administreres av styret for sameiet.

Parkering skal skje innenfor oppmerket felt og slik at fremkommelighet er best mulig.

Risiko og ansvar som gjelder parkering påhviler den som har fått tildelt plass. Verken sameiet eller styret kan lastes økonomisk for skader som oppstår.

Styret kan ved behov som nevnt i eierseksjonsloven § 26 annet ledd, vedta nødvendig bytte av parkeringsplass dersom beboer med nedsatt funksjonsevne har et behov for tilrettelagt plass.

Kostnadene for leie av garasje-/parkeringsplass er skilt ut som egen post på fakturaen for fellesutgifter og skal betales fra den 1. i påfølgende måned etter tildeling.

### 2.7.1 Regler for tildeling av biloppstillingsplasser og garasje

Hver seksjon kan tildeles én plass eller garasje.

Alle seksjonseiere kan søke om plass. Beboer som ikke er seksjonseier, må søke via eier. Tilbud om tildeling går til den seksjonseier med lengst skriftlig søkeransiennitet og som iht. oppføring i Folkeregisteret bor i en av leilighetene på dette tidspunktet. Hvis ingen av seksjonseierne oppfyller kriteriet for tildeling, kan beboer som ikke er seksjonseier tildeles tidsbegrenset plass for ett år.

Anledning til å disponere plass kan ikke overlates til andre uten styrets samtykke. Dette innebærer at ved utleie/framleie av en seksjon vil råderetten over plassen ikke uten videre tilfalles den nye beboeren i seksjonen. Søkersituasjonen vil tas i betraktning. Råderetten over tildelt plass kan ikke overføres til ny seksjonseier ved salg av seksjon. Den nye seksjonseieren må søke om plass.

Dersom den tildelte ikke aktivt bruker sin plass i løpet av en tre måneders periode, eller misligholder den, vil videre disposisjonsrett for plassen gå tilbake til styret for ny tildeling etter søkerliste. Styret kan, etter begrunnet søknad, beslutte at en seksjonseier kan beholde søkeransiennitet i inntil 12 måneder. Dette innebærer at en plass gjøres tilgjengelig for den som står øverst på søkerlisten i opptil 12 måneder eller til annen plass blir tilgjengelig.

Om sameiet har plasser som ingen seksjonseiere eller beboere velger å leie over tid, skal den første ledige plassen stilles til rådighet for korttidsleie for beboere slik at man kan leie den for en måned av gangen. Tilgang skjer etter samme prinsipp som over (ansiennitet). Månedspris settes til tre ganger pris for langtidsleie. Ved venteliste for langtidsleie tilbakeføres plassen til dette formålet senest 3 måneder etter at noen står på venteliste, regnet fra den 1. i påfølgende måned.

Om det er ledige parkeringsplasser/garasjer, og ingen i sameiet er på venteliste eller de som står på venteliste har takket midlertidig nei, er det mulig å legge parkeringsplassene/garasjene ut for leie på det åpne markedet. Slik utleie kan gjøres av styret for ett år av gangen, med mulighet for fornyelse om det ikke er behov i sameiet. Seksjonseiere eller leietakere vil da ha første rett til å leie plass nr. 2 til markedspris.

Leieprisen for utleie på åpent marked fastsettes av styret etter hva som vurderes som rimelig i markedet på tildelingstidspunktet.

### 2.7.2 Ladestasjoner

Den som disponerer parkeringsplass/garasje kan søke styret om å få sette opp ladestasjon. Tilgjengelig effekt vil avhenge av tilgjengelig kapasitet for lading i sameiet. Montering av ladeboks/innretning skal kun skje etter at løsningen er godkjent av styret. Ved opphør av leie for biloppstillingsplass eller garasje forpliktes sameiet til å kjøpe tilbake fastmontert ladeutstyr, fratrukket en årlig avskrivning på 1/5 av investeringen. Ledige ladestasjoner tildeles etter ansiennitet. Strømforbruk faktureres av styret, og avregnes etter avlesning av strømmåler. Sameiet kan ved manglende betaling for strømforbruk si opp avtale om leie av biloppstillingsplass/garasje med tilhørende ladeutstyr.

## 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Unntak fra en fordeling etter sameiebrøkene gjelder utgifter til bredbånd som skal fordeles likt mellom alle sameierne.

Til dekning av fellesutgifter betales et månedlig å kontobeløp som fastsettes i henhold til sameiebrøken på grunnlag av vedtatte budsjetter. Beløpet skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

#### **4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser og heftelsesform**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### **5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon**

##### **5.1 SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte) dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

## **5.2 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi

sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

### 5.3 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta 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

### 5.4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Bygningene står på byantikvarens gule liste og endringer av fasaden som er forskjellig fra den eksisterende når det gjelder farger, vinduer, balkongdør, balkong, brannbalkong, markiser og annet må godkjennes av byantikvaren og styret på forhånd.

Endring av plassering av kjøkken og bad kan ikke skje uten etter søknad til, og samtykke fra styret i sameiet. Ønsker om endringer av romplanen skal forelegges for styret til uttalelse før igangsetting.

Den som skal gjøre endringer i egen seksjon er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik tillatelse er påkrevd.

Dersom det gjøres inngrep i brannceller skal det sendes søknad om tillatelse til styret og til plan og bygningsetaten.

Endringer på en eierseksjon som krever tillatelse fra plan og bygningsmyndighetene må samtidig også meldes styret. Dette som følge av at styret skal få vurdert i hvilken grad endringen er et brudd på eierseksjonsloven §§ 25 annet ledd og/eller 49 annet ledd bokstav g.

Saker som gjelder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at en bruksenhet kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning («hyblifisering»), skal behandles på årsmøtet. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning i slike saker.

## 6. Mislighold

### 6.1 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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 fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens eller beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige

brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

## **7. Årsmøtet**

### **7.1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2 ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **7.3 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt. 7.2 andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

### **7.4 INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### **7.5 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning



- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## 7.6 SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 7.7 HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

## 7.8 LEDELSE AV ÅRSMØTET

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

## 7.9 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET. SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i Lov om eierseksjoner
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a i Lov om eierseksjoner
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
- h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

#### **7.10 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.12 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTET**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.13 PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.



## 7.14 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 8. Styret

### 8.1 PLIKT TIL Å HA ET STYRE. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

### 8.2 VALG AV STYRET, TJENESTETID OG VEDERLAG

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3 STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.



## 8.5 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET. MINDRETALLSVERN.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 8.6 INHABILITET

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 8.7 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## 8.8 KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

## 8.9 OPPBEVARING AV DOKUMENTASJON

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

## 8.10 VALGKOMITE

Sameiet skal ha en valgkomite som har til formål å forberede valg av tillitspersoner til årsmøtene. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer.

Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første møte etter det ordinære årsmøtet.

# 9. Forretningsfører

## 9.1 ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT AV FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.



## 9.2 INHABILITET

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. Regnskap og revisjon

### 10.1 PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2 PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år (2022 – 2024) foreslås:**

Terje Kjeldstad Observatorie terrasse 15 C

**B. Som styremedlem for 2 år (2022 – 2024) foreslås:**

Tim Lund Observatorie terrasse 15 C

**C. Som styremedlem for 1 år (2022 – 2023) foreslås:**

Øyvind Bast Lie Observatorie terrasse 15 C

**D. Som varamedlem for 2 år (2022 – 2024) foreslås:**

Elise Myrvold Observatorie terrasse 15 A

**Varamedlem som ikke er på valg (2021 – 2023):**

Christian Holst Kavli Observatorie terrasse 15 C

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Monica Elisabeth Faye Observatorie terrasse 15 C

Ida Helene Backer-Grøndahl Observatorie terrasse 15D

Arne Nielsen Observatorie terrasse 15C

I valgkomiteen for Observatorie Terrasse 15 A-B

Monica Elisabeth Faye  
Øyvind Martin V H B Lie  
Anniken Sandvig

## Annens 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. Styret inviterer eiere og leietakere til å registrere seg på Vibbo.no. Styret må ha navn og telefonnummer på eier/leieboer.

### 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.

### 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.

### 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 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### 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. 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](http://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 ladestasjon for elbil. Med tanke på framtidig fjernstyring (i dag avleses strømforbruket manuelt) skal ladestasjonen være av typen DEFA eRange Uno type 2-uttak.

## Vaskeriene

Det er et vaskeri i hver av bygningene. De har vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap.

Pga støy er det viktig å respektere åpningstiden mellom 08:00 – 22:00.

En vaskekøst koster kr. 30,- som Vippses til «vaskeri obs» (#610975 Sameiet Observatorie terrasse 15 A og B).

## Bredbånd og TV-pakker

HomeNet (datterselskap av GlobalConnect AS) 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/nb/>.

## Regler, råd og tips for Observatorie terrasse 15

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



## HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25.03.87  
Revidert i styremøte 3. desember 2003 (pkt.2, 9, 10 og 11)  
Revidert i sameiermøte 24. april 2012.  
Endring vedtatt av sameiermøtet 25. april 2017 (pkt. 15).  
Siste endring vedtatt av årsmøtet 3. juni 2021 (pkt. 13).

### 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 godkjennelse 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 h ele 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 skjodesløs 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. Det er forbudt å grille med kull på balkongene.
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 sameiermøtet eller styret til enhver tid finner å pålegge for å sikre sameiernes interesser.



17. Tillatelser gitt av styret kan trekkes tilbake av styret eller sameiermøtet.

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 sameiermøtet som siste instans.





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.