



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 439 312	2 214 776
Sum inntekter		2 439 312	2 214 776
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 581
Annen driftskostnad		2 128 658	2 166 393
Sum kostnader		2 174 298	2 211 974
Driftsresultat		265 014	2 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 037	26 675
Sum finansinntekter		35 037	26 675
Annen finanskostnad		88 297	61 409
Sum finanskostnader		88 297	61 409
Netto finans		-53 260	-34 734
Resultat før skattekostnad		211 754	-31 932
Årsresultat		211 754	-31 932
Totalresultat		211 754	-31 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 754	-31 932
Sum overføringer og disponeringer		211 754	-31 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-4 444
Andre fordringer		141 096	129 367
Sum fordringer		141 096	124 923
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		782 818	699 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		782 818	699 262
Sum omløpsmidler		923 913	824 185
SUM EIENDELER		923 913	824 185

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		699 342	911 096
Sum opptjent egenkapital		-699 342	-911 096
Sum egenkapital		-699 342	-911 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 263 737	1 296 536
Sum annen langsiktig gjeld		1 263 737	1 296 536
Sum langsiktig gjeld		1 263 737	1 296 536
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 475	422
Leverandørgjeld		325 402	412 820
Annen kortsiktig gjeld		25 642	25 504
Sum kortsiktig gjeld		359 519	438 746
Sum gjeld		1 623 256	1 735 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 913	824 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 580776

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 23.07.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 439 312	2 214 776
Sum inntekter		2 439 312	2 214 776
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 581
Annen driftskostnad		2 128 658	2 166 393
Sum kostnader		2 174 298	2 211 974
Driftsresultat		265 014	2 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 037	26 675
Sum finansinntekter		35 037	26 675
Annen finanskostnad		88 297	61 409
Sum finanskostnader		88 297	61 409
Netto finans		-53 260	-34 734
Resultat før skattekostnad		211 754	-31 932
Årsresultat		211 754	-31 932
Totalresultat		211 754	-31 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 754	-31 932
Sum overføringer og disponeringer		211 754	-31 932



Sum opptjent egenkapital	-699 342	-911 096
Sum egenkapital	-699 342	-911 096
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263 737	1 296 536
Sum annen langsiktig gjeld	1 263 737	1 296 536
Sum langsiktig gjeld	1 263 737	1 296 536
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 475	422
Leverandørgjeld	325 402	412 820
Annen kortsiktig gjeld	25 642	25 504
Sum kortsiktig gjeld	359 519	438 746
Sum gjeld	1 623 256	1 735 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	923 913	824 185



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

1140 Observatorie Terrasse 15 A-B



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

1. Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling.
2. Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling.
3. Godkjenne fakturaer til betaling.
4. Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift.
5. Foreta nødvendige regulering av felleskostnader.
6. Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.
7. Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.
8. Inngå driftsavtaler.
9. Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating /utleie.
10. Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.
11. Behandle klagesaker.
12. Ivareta henvendelser fra beboere.
13. Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.
14. Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B

**Velkommen til årsmøte torsdag 23. mai 2024 kl. 18:00 i Bydelens hus,
sal Valkyrien A1 og A2, (hjørnet ved Munkedamsveien)
Drammensveien 60.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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.

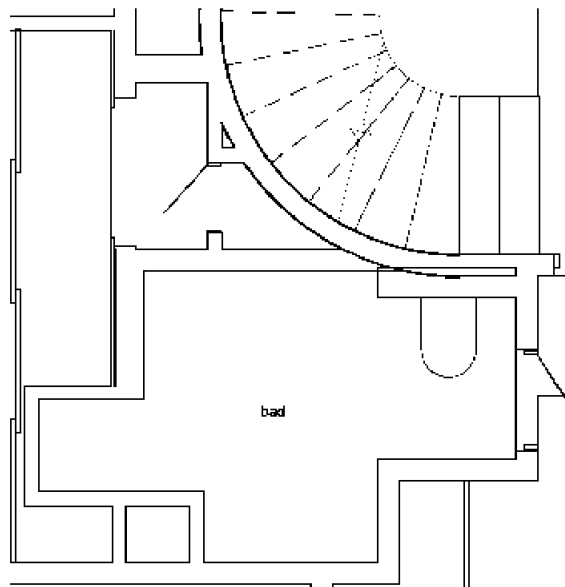
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten på baksiden leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte om badestammen kl. 17:00

Kl. 17:00, en time før årsmøtet, avholder styret informasjonsmøte om framdrift og alternativer angående utskifting/rehabilitering av badestammen.





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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 2024 i

OBSERVATORIE TERRASSE 15 A-B

Eierens underskrift og dato:



.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



15 C			15 D				
14	H0501 Kris Isak Eriksen 906 88 698 Eirik Hoel 952 61 171 Sander Michelsen 988 30 094	15	H0502 Per Christian Mortensen 911 84 004	16	H0501 Anniken Sandvig 402 42 198 Geir Berdal 920 82 302	17	H0502 Ida Backer-Grøndahl 415 25 431
10	H0401 Marianne Bjelland 482 08 954 Jesper Vik 936 65 354	11	H0402 Diana Faye-Schjøll 455 02 410 Christofer Faye-Schjøll 408 40 338 Ella	12	H0401 Petter Grendahl 932 08 978 Valeriia Ishchenko 919 93 148	13	H0402 Nina Brodersen 901 18 517
06	H0301 John Stenberg 906 40 524 Tor Glomvik 928 51 665	07	H0302 Tim Ivar B. Lund 952 87 825 Monica E. Faye 907 84 826	08	H0301 Torgeir Longva Vilnes 922 31 350 Firat Aysim 938 25 568	09	H0302 Kristin Hauge 934 13 315
02	H0201 Karen J. Verne 936 17 089 Terje K. Kjeldstad 450 30 826	03	H0202 Arne Nilsen 901 64 326	04	H0201 Catherine Ulsnes 990 04 373 Rune Fjeld Olsen 911 82 909 Mika Sam	05	H0202 Elise Martens 414 50 720
		01	H0101 Brita Nilsson 924 41 814				

15 A			15 B				
31	H0501 Anita Normann 412 34 594	32	H0502 Helge Vatn 415 44 917 Oddmund Arntsberg 938 26 637	33	H0501 Anna Afdal Olav Afdal, bror, Slependen 958 91 236	34	H0502 Nora Dahl Næss 916 90 077
27	H0401 Guro Langemyhr 991 62 144 Petter André Buer 481 50 808 Bo	28	H0402 Vera Fiksdal 918 48 701	29	H0401 Birk Hov Bjellvåg 473 50 454 Henrik Høven 979 69 487	30	H0402 Jorun Thue 952 29 787
23	H0301 Silje Skaug Nordås 974 26 238 Elise Johnsen Pedersen 984 60 187 Åshild L. Haugen	24	H0302 Synne Stavheim 992 79 229 Timothy Richardson 940 32 465	25	H0301 Heidi Anita Foss 416 34 524	26	H0302 Ingunn Thomassen 922 96 530
19	H0201 Torild Gjerdet 915 76 323	20	H0202 Roar Hauglid 465 08 645	21	H0201 Helge Myhra 452 64 646	22	H0202 Ellen Ebeltoft 484 41 360 Todd Ebeltoft 984 54 033 Jakob
		18	H0101 Elise Myrvold 995 95 887 Zakir Ulatenov 452 74 609				



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B
avholdes torsdag 23. mai 2024 kl. 18:00-20:30 i Frogner bydelshus,
sal Valkyrien A1 og A2 (hjørnet ved Munkedamsveien)
Drammensveien 60**

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. ÅRSRAPPORTEN FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV REVISOR

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av ekstra lampe under balkongen ved sykkelstativet.
- B) Fjerning av gjerdene ved endene av C/D-blokka.
- C) Sykkelparkering i vår felles garasje.
- D) Installere elektroniske låser i inngangsdørene nede.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år.
- C) Valg av valgkomité.

Oslo, 18.04.2024

Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad/s/ Petter Grendahl/s/ Tim Ivar Bernhard Lund/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



2. ÅRSRAPPORTEN FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Petter Grøndahl	Observatorie Terrasse 15 D
Styremedlem	Tim Ivar Bernhard Lund	Observatorie Terrasse 15 C
Varamedlem	Elise Myrvold	Observatorie Terrasse 15A
Varamedlem	Jorun Thue	Observatorie Terrasse 15B

Valgkomiteen

Vera Fiksdal	Observatorie Terrasse 15 A
Cathrine Ulsnes	Observatorie Terrasse 15 D
Torgeir Longva Vilnes	Observatorie Terrasse 15 D

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via eposten observatorieterrasse15a-b@styrommet.no eller hjemmesiden Vibbo.no.

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.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2023

Styremøter.

Det ble i 2023 avholdt 10 fysiske styremøter. I tillegg er mange saker blitt behandlet via styrets epostadresse. I forbindelse med årsmøtet i mai ble det avholdt et informasjonsmøte om baderomstammen der OBOS Prosjekt AS redegjorde for sitt arbeid og anbefalte løsningsforslag.

Baderomstammen.

Gården er 88 år og infrastrukturen for vann og avløp må oppgraderes. I 2009 utredet styret, sammen med Norconsult AS, en samlet utskifting av både kjøkkenstammer og baderomstammer, men påfølgende årsmøte valgte den gang å kun skifte kjøkkenstammene, som ble gjennomført i 2013. SINTEF mener av levetiden for avløpsrør og varmtvannsrør av vår type er overskredet med mange år og styret mener at det er på tide å skifte ut og/eller rehabilitere dem.

OBOS Prosjekt arbeidet langsomt og gjorde minimale vurderinger av sameiets eksisterende infrastruktur og baderom. De hensyntok i liten grad styrets innspill, spørsmål og forslag. Etter at OBOS Prosjekt AS hadde svart på de fleste av styrets kommentarer til rapporten om baderomstammen, hadde styret et møte med dem om den videre saksgangen. Dette resulterte i et informasjonsmøte rett før årsmøtet våren 2023. Løsningen med å legge vann- og avløpsrørene inn på badet istedenfor i rørsjakta, ville medføre at samtlige bad måtte totalrenoveres og reiste også spørsmål om lovligheten av å gjøre en del av leiligheten om til fellesområde ved å legge rørene inn på badet. For å unngå at dette ble advokatmat, valgte styret å se på mulighetene til fortsatt å bruke rørsjakta og samtidig forhindre at renoverte bad med membran og tetting til sluk måtte hogges opp. Tilstanden til alle badene, spesielt tilstanden til sluk og membran, ble undersøkt av Drammen VVS AS i desember.

Hovedformålet med oppdraget var følgende:

- Gjennom sjekklister utarbeidet gruppene badene etter nødvendige tiltak.
- Levere et beslutningsgrunnlag for sameiets alternativer for utskifting/fornyning av vannrør og avløpsrør, med tilhørende forgreininger inn til eierseksjoner og utfordringer med bytte/oppgradering av sluk.
- Kartlegging av overholdelse av eiers vedlikeholdsplikt av baderom, herunder brudd på denne som gir lekkasjefare på sameiets eiendom.

Undersøkelsen viste at 15 bad hadde synlig membran med tilfredsstillende tetting til sluk. Styreleder tok deretter kontakt med Olimb Rørfornyning AS, som etter en rask inspeksjon konkluderte med at de kan trekke strøpne fra kjelleren og fram til sluk og toalett. Utskifting av gammelt sluk uten tetting kan gjøres etter rørfornyning om rørleggeren følger instruksjonene til Olimb. Rehabilitering med strøpne vil bli vesentlig billigere enn rørutskifting, dessuten vil man unngå totalrehabilitering av de badene som har membran med tetting til sluk. Olimb har levert et tilbud på kr. 1 864 000.

Planene om utskifting av baderomstammen er en sak som har opptatt styret svært mye i året som gikk. At vi ikke kunne gå videre med OBOS Prosjekt AS, da vi ikke lenger var sikre på at deres anbefalinger var beste løsning for sameiet, gjorde at vi tapte mye tid. Det blir et informasjonsmøte i forbindelse med det ordinære årsmøtet i mai 2024. Styret håper å kunne legge fram forslag til tiltak i forbindelse med et ekstraordinært årsmøte før sommerferien.

Støy, klager og bomiljø.

Også i 2023 har det vært mange skriftlige klager fra naboer på støy, spesielt fra B-oppgangen. Styret har dessverre måttet bruke mye tid på behandling av klager og diskusjoner med frustrerte og fortvilete naboer. Eierseksjonsloven § 25 sier: «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.». Det er krav om nattero mellom 23:00 og 07:00 i Oslo kommune. Våre Husordensregler pkt. 15 sier at: «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. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødige sjenanse for naboene. Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av Husordensreglene.»

Styret oppfordrer innstendig, også i år, om at alle bidrar til et trivelig bomiljø ved å vise hensyn og gi beskjed på en vennlig måte om en sjeneres.

Den 1. desember flyttet bokollektivet i leiligheten i B-oppgangen ut og nye leietakere, en familie med barn, flyttet inn. Styret håper dette vil gi et betydelig bedre bomiljø.

Parkering.

Styret har også siste år brukt mye tid på klager på urettmessig parkering; enten håndverkere som bruker plasser som ser ledige ut eller parkering på den innerste plassen mot trappen ved B-inngangen, som gjør det vanskelig å kjøre rundt bygningen. Sameiet er også plaget av parkering i gata som blokkerer/vanskeliggjør inn- og utkjøring ved A-inngangen. Styret benytter seg av søketjenesten til Statens vegvesen for å finne og varsle eiere av feilparkerte biler.

Det er i praksis vanskelig å få tauet bort feilparkerte biler fordi innkjørselen er smal og bilene står tett. Styret er særlig opptatt av feilparkering i hjørnet ved B og håper løsningen med [parkering forbudt]-skilt og markering av asfalten vil hjelpe.

Dugnad.

Styret arrangerte tradisjonen tro en vår- og en høstdugnad med containere. Sommerfesten ble arrangert en dag ved skolestart med grill og fullbesatt langbord på plenen mellom blokkene.

Julegranen ble hentet ved selvhogst på Juletrgården i Asker. Catherine og Karen serverte kaffe og kaker i forbindelse med tenningen av lysene første søndag i advent.

Felles uteområder.

Velvillige beboere vedlikeholder blomsterkrukker, blomsterbed, støttemurskråningene, terrasse, plen, hekker, busker og plantekassene slik at området vårt er pent. Det er lagt en plan for vedlikehold og samarbeid med naboene om grøntområdene. Sameiet har en hagegruppe (John Stenberg og Oddmund Arntsberg) som gjør en flott jobb med planlegging av beplantning og vedlikehold.

Tennisbanens periferi.

Drammensveien 50/52/54/56 og Observatorie terrasse 11 har ved Paul Amble tatt initiativ til oppgradering av området rundt tennisbanen. Styret er positivt til initiativet og samarbeidet med nabogårdene. Styret har tidligere inngått en avtale, utarbeidet av



hagegruppa, om fordeling av arbeidsoppgaver langs tomtegrensene. Avtalen omfatter vedlikehold og ikke oppgraderinger eller utskiftninger.

To deler av oppgradering ble utført i 2023: a) Legging av naturheller på stien langs nordenden av tennisbanen. b) Utskifting av gjerdet rundt tørkeplassen. Installering av galvanisert ståltrapp over murtrappen vil bli utført i 2024. Tennisbanens interessenter ville ikke tillate at sameiet oppførte en redskapsbod på tørkeplassen i samarbeid med tennisklubben.

Korrosjon og kjemiske egenskaper til radiatorvannet.

ISS Facility Services AS er vår vaktmestertjeneste som hver måned skifter filteret som er koblet til radiatorvannet. Høsten 2022 ble filteret uvanlig svart og en kontroll av vannet viste at det var surt. Dette framskynder korrosjon av rør og radiatorer. Styret har inngått en årlig serviceavtale med leverandøren av anlegget (Pentex AS) og vaktmestertjenesten følger opp filterbytte og tilsetning av kjemikalier som nå har gjort vannet basisk som forhindrer korrosjon.

Skade på inngangsdørene A og B.

Inngangsdør A fikk glasset knust og glassmesteren rykket ut på en lørdag og sikret glasset. Ny rute, som ikke var lagervare, ble montert etter en måned. Armen på dørlukkeren til inngangsdør B gikk i stykker og hoppet ut av festet. Dette førte til at de to øverste hengslene fikk brudd da døra ble åpnet. Ved nærmere inspeksjon viste at det også var brudd i to av hengslene i D-døra; sannsynligvis pga. bruk av stoppekloss i dørkarmen ved hengslene. Det ble derfor montert kroker til alle fire inngangsdørene.

Lekkasje i sikkerhetsventil på varmtvannsbeholder (VVB) i kjelleren.

Beboerne i A våknet til at det var damp i trappeoppgangen. En sikkerhetsventil på en VVB i kjelleren var gått i stykker. Siden dette er et velkjent problem, ble sikkerhetsventilene til de to andre VVB også skiftet.

Kommunale avgifter for vann og kloakk.

Vi har ingen måler og betaler etter areal. Kommunen har nå beregnet arealet på en ny måte (tegninger istedenfor flyfoto) og avgiften har økt med kr. 35 000. Styret ønsker å installere vannmålere i forbindelse med utskifting/rehabilitering av baderomstammen.

Utelykter.

I juli slukket utelyktene etter kraftig nedbør. Feilsøking viste jordfeil i kabelen. Styret ønsket ikke å grave opp langs støttemurene og plenen og bestemte at de nye kablene skulle trekkes i rørene til elbilladerne. Gravearbeidet begrenset seg da til rundt lyktestolpene og kunne gjøres for hånd.

Lamper i bodene.

Noen boder har fått installert nye ledninger og lamper fordi den gamle kabelen inn til bodene har blitt kuttet, sannsynligvis i forbindelse med installering av lysstoffrør i gangene.

Gressklipperen.

Batteridrevet gressklipper er støysvak, miljøvennlig og har fungert bra. De oppladbare batteriene tålte ikke kuldegradene i garasjen. Vi fikk nye batterier på garanti og de blir nå lagret i C-kjelleren. Liste for å tegne seg på ukentlig plenklipp er hengt opp i oppgang C.

Manglende ventilasjon på bad.

Det var klage på at det ikke er naturlig avtrekk på bad og toalett i to leiligheter i A-



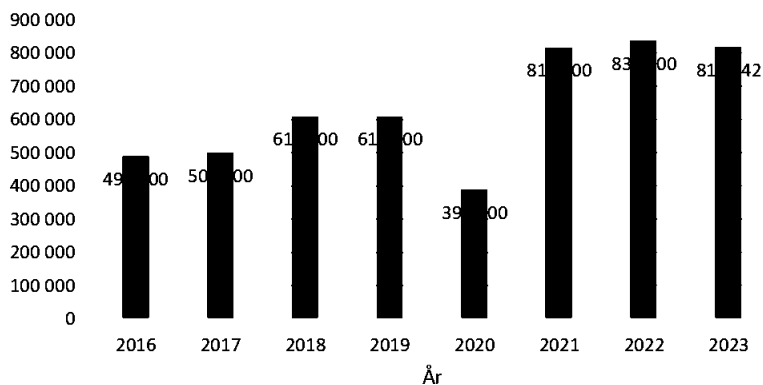
oppgangen. To forskjellige firmaer har vært innom begge leilighetene og har bekreftet manglende naturlig avtrekk. Ventilasjonsrens AS, Oslo, vil komme med tilbud på installering av kanalvifter i begge ventilasjonshusene på taket, etter at de vurderte mulighetene for kamerainspeksjon og rengjøring nedenifra som vanskelig.

Energiforbruket.

Energi er den største kostnaden i sameiet. Med vedvarende høye priser vil styret fortsette arbeidet med energisparing. Styret fjernet tilleggstenester som Fortum automatisk hadde lagt på fellesmåleren til elbilene.

Forbruket av fjernvarme og strøm var i 2022 omkring 515 000 kWt og med en økning på 10 % i 2023 til omkring 579 000 kWt. Energiforbruket var derved omtrent som i årene 2015 – 2018, da det lå på mellom 569 000 og 578 000 kWt.

Energiforbruk i kroner





3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 564 394. Det tilsvarer nesten 3 måneders husleie som er den generelle anbefalingen for arbeidskapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 273 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.



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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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: CH5JK-UJDYJ-KOV36-4855E-8OC36-TIUHT



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B ORG.NR. 975 487 059, KUNDENR. 1140

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 544	2 175 453	2 402 000	2 401 000
Andre inntekter	3	41 768	39 323	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 439 312	2 214 776	2 417 000	2 416 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styreonorar	5	-40 000	-39 941	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 791	-7 138	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-71 818	-69 045	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-54 022	-204 151	-130 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-227 633	-190 137	-200 000	-273 000
Forsikringer		-228 537	-205 451	-226 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-336 558	-264 682	-301 000	-297 000
Energi/fyring	10	-818 142	-855 255	-860 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 640	-177 958	-190 000	-196 000
Andre driftskostnader	11	-196 517	-192 576	-194 500	-203 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 174 298	-2 211 974	-2 230 140	-2 311 840
DRIFTSRESULTAT		265 014	2 802	186 860	104 160
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 037	26 675	0	0
Finanskostnader	13	-88 297	-61 409	-73 000	-96 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 260	-34 734	-73 000	-96 000
ÅRSRESULTAT		211 754	-31 932	113 860	8 160
Overføringer:					
Udekket tap		0	-31 932		
Reduksjon udekket tap		211 754	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62	247
Kundefordringer		0	-4 444
Forskuddsbetalte kostnader		141 034	129 120
Driftskonto OBOS-banken		387 494	264 259
Sparekonto OBOS-banken		366 686	406 620
Innestående i andre banker		28 637	28 383
SUM OMLØPSMIDLER		923 913	824 185
<hr/>			
SUM EIENDELER		923 913	824 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-699 342	-911 096
SUM EGENKAPITAL		-699 342	-911 096
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 263 737	1 296 536
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 263 737	1 296 536
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 642	25 504
Leverandørgjeld		325 402	412 820
Påløpte renter		8 475	422
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 519	438 746
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 913	824 185
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2024

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B

Terje Kristian Kjeldstad /s/

Petter Grendahl /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 127 456
Kabel-TV	178 296
Garasjeleie	47 250
Parkeringsleie	43 750
Fryseboks	792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 397 544

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	3 450
Lading elbil	22 752
Innflyttingsgebyr	5 000
Vipps-innbetalinger	10 565
SUM ANDRE INNETEKTER	41 768

Lading elbil utgiftføres under Energi/fyring.
Vipps-innbetaling fra vaskeriene.

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 791.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-52 534
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 488
SUM KONSULENTHONORAR	-54 022

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 963
Drift/vedlikehold VVS	-32 251
Drift/vedlikehold elektro	-116 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 533
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 034
Kostnader dugnader	-2 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-227 633

Reparasjon av inngangsdørene A og B.
Utskifting av tre sikkerhetsventiler på VVB.
Serviceavtale med Pentex AS pga. surt radiatorvann.
Nye utelamper, feilsøking, nye kabler.
Gangsti og gjerde ved nordenden av tennisbanen.
Refusjon av elbil-ladeboks.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-270 440
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-336 558

Ny beregning av arealet; fra flyfoto til tegninger.

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

Elektrisk energi	-97 751
Fjernvarme	-720 391
SUM ENERGI / FYRING	-818 142

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 615
Vaktmestertjenester	-109 228
Renhold ved firmaer	-46 969
Snørydding	-21 305
Andre fremmede tjenester	-1 616
Trykksaker	-939
Andre kontorkostnader	-2 460
Porto	-660
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 838
Velferdskostnader	-897
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 517

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 066
Renter bank	254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 174
SUM FINANSINTEKTER	35 037

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 273
Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-88 297

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. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-2 586 327

Nedbetalt tidligere

1 289 791

Nedbetalt i år

32 799

-1 263 737**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 263 737**

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelsen skal være kr. 40 000 med 50 % til styreleder og 25 % på hver av styremedlemmene.

5. Valg av revisor

Styret foreslår BDO AS, Munkedamsveien 45, som revisor for 2024.

6. Innkomne forslag

A) Montere lampe under balkongen over sykkelstativet

Foreslår at det sørges for bedre belysning ved utvendig sykkelparkering ved 15B. Nå er det kun ett utelys ved det nedre hjørnet. Det betyr at det er svært mørkt ved mesteparten av sykkelstativet, noe som både gjør det vanskelig å se når man skal låse opp/igjen. Det gjør det utvilsomt også mer fristende å stjele sykler. Ble selv frastjålet en kostbar el-sykkel derfra like etter at jeg flyttet inn september 2023.

Forslagstiller: Nora Dahl Næss

Styrets vurdering:

Styret er enig i at det er mørkt ved den ene enden av sykkelstativet slik at det er vanskelig å se når man skal låse sykkelen.

Styrets forslag til vedtak: Det monteres en ekstra lampe ved østenden av sykkelstativet lik den som er ved vestenden.

B) Fjerning av gjerdene ved endene av C+D-blokka

Da bygningene i sameiet ble tegnet og bygget i 1936, var det helt åpent rundt begge bygningene, ifølge beboer Nina Brodersen, som har bodd her i sameiet i perioder siden hun var 12 år. Arkitekten, Bredo H. Berntsen, tenkte vel at åpenhet og enkel tilgang for alle på alle fellesområdene var et trivselselement og et mål i seg selv. Man kunne gå rundt hele bygning C+D, for det fantes ingen stengsler og gjerder.

På et tidspunkt, igjen ifølge Brodersen, ble fellesområdet bak C+D, den såkalte bakhagen, avstengt med gjerder. Visstnok var det en vaktmester som bodde i leiligheten i første etasje i C, som ikke ville ha trafikk utenfor sin terrassedør. Ved det nordlige hjørnet ble det satt opp et høyt gjerde inn mot naboeiendommen, med en låsbar port. Denne er alltid låst, men kan låses opp med inngangsnøkkelen som alle beboere har. Ved det sørlige hjørnet er det avstengt med et høyt og temmelig stygt og rustent gammelt gjerde. Her er også busker og roser som markerer stengselet ytterligere. Herfra er det altså ikke mulig å komme inn i fellesområdet bak C+D.

Bakhagen er derfor svært utilgjengelig for beboerne i sameiet – helt avstengt mot syd og stengt med en låst port mot nord. Man beveger seg inn der bare hvis man har et ærend, som å beskjære busker og trær, mm. Områdets utilgjengelighet gjør at det kan oppleves som mindre trivelig, ja unaturlig, å oppholde seg der, på det som vitterlig er fellesareal.

Ved å fjerne gjerdet mot syd, ev, også mot nord, og i hvert fall la porten stå åpen, vil man sørge for enkel tilgang til fellesarealet i bakhagen ved C+D. Man kan slå seg ned i gresset der og nyte kveldssolen, eller man kan gå gjennom når man luffer hund, har ærend til kompostdynga bakerst i hjørnet ved D, eller bare fordi man har lyst. Ikke minst ville det forenkle tilgangen til fellesarealet mot syd, ved undertegnedes terrassedør, og føre til at også dette området oppleves som mer tilgjengelig og dermed benyttes mer av beboerne.



Fjerning av gjerdene i bakhagen vil innebære en tilbakeføring til slik det opprinnelig var tenkt fra arkitektens hånd, nemlig at alle fellesarealene er lett tilgjengelige for alle beboere i sameiet vårt.

Kostnader: Hvis fjerning av gjerder, port og rosebusk utføres på dugnad vil det ikke påløpe noen kostnader.

Forslag til vedtak: Gjerder og port som stenger av fellesarealet bak C+D fjernes og der legges til rette for ferdsel inn i og gjennom området, til trivsel og glede for beboerne i sameiet.

Vennlig hilsen, Karen J. Verne i inngang C.

Styrets vurdering:

Styret understreker at fellesområdene er felles for alle sameierne og skal fritt kunne benyttes av alle beboerne og ikke privatiseres av enkeltbeboere. Samtidig, er det ikke ønskelig at fellesområdene benyttes av uvedkommende. Styret ønsker derfor ikke å fjerne gjerdene og ønsker at porten mot nord fremdeles skal være låst med fellesnøkkel (samme som inngangsdør).

Styrets forslag til vedtak:

Gjerdene og porten låst med fellesnøkkel beholdes som i dag.

C) Sykkelparkering i vår felles garasje.

Forslag fra Jesper Vik

Syklene på sykkelparkeringen bak huset vitner om at det ikke er trygt å parkere sykkelen utendørs. Det mangler mye seter, og hjul. Om man har en sykkel man bryr seg spesielt mye om må disse nesten tas med inn i bygget og settes i bod eller balkong. Dette er litt strevsomt. En ide er at de det gjelder kan etablere sykkelparkering langs veggen inni garasjen og leie plass av sameiet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret er positiv til å bruke rundt halve garasjen til sykkelparkering. Styret vil utrede kostnader ved stativ, lås, antatt behov for plasser, system for prioritet/ansenitet samt hvordan dette skal finansieres. Styret legger til grunn at egenbetaling av brukerne skal dekke kostnadene ved tiltaket (selvkost).

D) Mulighet for bruk av mobiltelefon som nøkkel på inngangsdører (Unloc/OBOS-nøkkelen) Forslag til vedtak fra Jesper Vik.

Dette vil gjøre livet enklere for alle som skal slippe inn vaskehjelp, håndverkere, venner, leietaker etc. Langt tryggere enn å dele ut fysiske nøkler er det også. Kost for implementasjon er i området kr. 5 000 per dør. Driftskostnad direkte gjennom Unloc er gratis da jeg jobber der. Gjennom OBOS er prisen kr. 17 per leilighet og måned.

Styrets vurdering:

Styret har behandlet dette tidligere og konkluderte da med at gevinst hensyntatt investerings- og driftskostnader sammenholdt med sameiets økonomi gjorde at man ikke



ønsket å prioritere dette. Styret er også usikker på om utvidet adgang til å slippe inn uvedkommende gir bedret sikkerhet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar å endre dagens låsesystem.



7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste valgperiode. Nåværende styremedlemmer er:

- 1 styreleder Terje Kristian Kjeldstad – er valgt til 2024
- 2 styremedlem Tim Lund – er valgt til 2024
- 3 styremedlem Petter Grendahl – er valgt til 2025
- 4 varamedlem Elise Myrvold – er valgt til 2024
- 5 varamedlem Jorun Thue – er valgt til 2025

Sameiets vedtekter § 8:

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

Valgkomiteen har arbeidet for å finne en styresammensetning som sikrer kontinuitet, bred representasjon, god kompetanse, «nye koster» og kjønnsbalanse. Valgkomiteen mener forslaget vil sikre sameiet et godt styre i neste periode og vil takke de som har stilt seg villige til å ta nye verv.

Valgkomiteens forslag var ikke klart da årsrapporten gikk i trykken.

- 1 Styreleder
- 2 Styremedlem
- 3 Styremedlem
- 4 Varamedlem
- 5 Varamedlem

Valgkomiteens forslag til valgkomite var ikke klart da årsrapporten gikk i trykken.

- 1.
- 2.
- 3.

Valgkomiteen:

Catherine Ulsnes

Vera Fiksdal

Torgeir Longva Vilnes



Informasjon om sameiet

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. 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.

Vibbo.no

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 Facility Services AS, mens snørydding utføres av underleverandøren Vaktmesterkompaniet AS. Trappevask utføres annenhver uke av Trappevask.no.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad følger styret opp for å sikre forsvarlig HMS for beboere og håndverkere.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Parkering

Sameiet har 14 parkeringsplasser, inklusive 3 garasjer. Ønsket plass på venteliste rettes til styret. Alle plassene er tilrettelagt for montering av ladestasjon for elbil. Med tanke på framtidig effektfordeling og fjernavlesing (i dag avleses strømforbruket manuelt) skal ladestasjonen være av typen DEFA eRange Uno.

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

Bredbånd og TV-pakker

GlobalConnect AS (Snarøyveien 36, 1364 Fornebu) 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.

GlobalConnect har en hjemmeside som du kan nå med mobiltelefonen om du har mistet forbindelsen med internettet: <https://www.globalconnect.no/kundeservice>.

Ved **manglende TV-signal** skal man henvende seg til

RiksTV: <https://www.rikstv.no/kontakt/>

eller

Allente: <https://www.allente.no/kundeservice/abonnement-og-avtale/kontakt-kundeservice/>

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 ligger på Vibbo.no/Temaer



HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25.03.87
Revidert i styremøte 3. desember 2003 (pkt.2, 9, 10 og 11),
og i sameiermøte 24. april 2012.
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 hele døgnet.
6. I den kalde årstiden må beboerne holde alle kjellervinduer og dører forsvarlig lukket.
7. Trappeoppgang, trappeavsatser, korridorer og felles kjeller skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som møbler, materialer, kasser, sportsartikler, m.v.
8. Trapper med avsatses skal vaskes i henhold til ordning fastsatt av styret.
9. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i boder, fellesrom og kjeller. Den enkelte beboer har ansvar for rydding og vasking etter oppussing og/eller flytting, evt. å gjøre egen avtale med den som vasker.

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



10. Søppelnedkastet er sperret og skal ikke brukes.
11. Ved bruk av vaskerianlegget i kjelleren, plikter brukeren å gjøre seg kjent med virkemåten og står ansvarlig for at dette ikke skades på grunn av ukyndig eller skjødesløs bruk. Benyttelse skal til enhver tid følge den praksis som gjelder. Feil eller mangler skal snarest melde til styret.
- Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

INDRE ORDEN

12. I den kalde årstid plikter beboerne å holde de rom hvor det er radiatorer, vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
13. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong eller brann-/luftebalkong. 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 sjenerende 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.