



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 275
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2
Forretningsadresse: v/BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: IFU
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 575 906	1 336 910
Sum inntekter		1 575 906	1 336 910
Kostnader			
Lønnskostnad		94 132	116 952
Annen driftskostnad		1 356 617	1 194 739
Sum kostnader		1 450 749	1 311 691
Driftsresultat		125 158	25 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 030	790
Sum finansinntekter		1 030	790
Annen rentekostnad		8 627	8 492
Annen finanskostnad		50	304
Sum finanskostnader		8 677	8 796
Netto finans		-7 647	-8 005
Ordinært resultat før skattekostnad		117 511	17 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 511	17 213
Årsresultat		117 511	17 213
Totalresultat		117 511	17 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			13 506
Andre fordringer		219 093	193 833
Sum fordringer		219 093	207 339
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 744	480 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 744	480 373
Sum omløpsmidler		742 837	687 712
SUM EIENDELER		742 837	687 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		442 519	325 008
Sum opptjent egenkapital		442 519	325 008
Sum egenkapital		442 519	325 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 146	216 776
Sum annen langsiktig gjeld		172 146	216 776
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 470	110 465
Annen kortsiktig gjeld		76 702	35 463
Sum kortsiktig gjeld		128 172	145 928
Sum gjeld		300 318	362 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		742 837	687 712



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583890

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: IFU
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.07.2023



Organisasjonsnr: 975 497 275
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 575 906	1 336 910
Sum inntekter		1 575 906	1 336 910
Kostnader			
Lønnskostnad		94 132	116 952
Annen driftskostnad		1 356 617	1 194 739
Sum kostnader		1 450 749	1 311 691
Driftsresultat		125 158	25 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 030	790
Sum finansinntekter		1 030	790
Annen rentekostnad		8 627	8 492
Annen finanskostnad		50	304
Sum finanskostnader		8 677	8 796
Netto finans		-7 647	-8 005
Ordinært resultat før skattekostnad		117 511	17 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 511	17 213
Årsresultat		117 511	17 213
Totalresultat		117 511	17 213



Organisasjonsnr: 975 497 275
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			13 506
Andre fordringer		219 093	193 833
Sum fordringer		219 093	207 339
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 744	480 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 744	480 373
Sum omløpsmidler		742 837	687 712
SUM EIENDELER		742 837	687 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		442 519	325 008
Sum opptjent egenkapital		442 519	325 008



Sum egenkapital	442 519	325 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	172 146	216 776
Sum annen langsiktig gjeld	172 146	216 776
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	51 470	110 465
Annen kortsiktig gjeld	76 702	35 463
Sum kortsiktig gjeld	128 172	145 928
Sum gjeld	300 318	362 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	742 837	687 712



Organisasjonsnr: 975 497 275
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2 avholdes torsdag 20.4.2023 kl. 18.00 på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. BUDSJETT 2023

5. GODTGJØRELSER

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

6. INNKOMNE SAKER

A) Informasjon - Bevisgjøring og forklaring av fordelingsnøkkel fjernvarmeutgifter, sak fremmet av styret

Basert på Lyses anbefalinger og lang erfaring har sameiet besluttet en fordeling av utgiftene som følger:

- 30% av faktura dekker forbruket av varmt tappevann. Fordelingen av utgiftene etter brøk
- 70% av faktura dekker forbruket for oppvarmingen. 30% av disse er fordelt etter brøk for å dekke tap i anlegget, 70% er fordelt etter målt forbruk.

Styret viser konkrete eksempel basert på første innsendte faktura.

B) Nye bestemmelser i vedtekter og husordensregler, sak fremmet av styret

Grunnet uklare og utdaterte regler vedrørende tildeling av parkeringsplass, har styret måttet behandle en uenighet vedrørende prioriteringen i tildelingen. Styret foreslår å oppdatere og tydeliggjøre bestemmelser i husordensregler og vedtekter.

Nye tjenester om individuell måling og fakturering av fjernvarmeutgifter medfører behov for en tydelig ansvarsstadsfestelse med potensielt økonomiske konsekvenser. For å sikre at konsekvensene ikke faller på sameiet, foreslår styret å stadfeste det individuelle ansvar i vedtektene.

Styrets forslag til vedtak: vedlagte endringer i sameiets vedtekter og husordensregler vedtas, se vedlegg 1.



Eksisterende vedtekter og husordensregler følger også innkallingen, vedlegg 2.

**C) Oppgradering og vedlikeholdsplan, sak fremmet av styret
Planlegging av full oppgradering av oppgangene utsettes til 2024 med implementering i 2025. Sekundært: små oppgraderinger i kjelleren som kan gjøres i dugnad innvilges budsjett i 2023-2024.**

Sameiet opprettet i 2021 en brukergruppe som skulle arbeidet med å hente forslag og tilbud til løsning for å planlegge oppgraderingsarbeid. På grunn av økning i strømpriser og kommunale avgifter har styret lagt oppgraderingsarbeid på is. Behov for oppgradering er fortsatt like stort, men styret har fått signaler om at vedlikehold av en del av taket bør tas i 2023.

Utover oppgradering av oppgangene (inkludert nytt ringeklokkesystem) kom eierne i seksjon 29 med følgende forslag:

- Lage en skibod, for lagring og smøring av skiene i et av de rommene ved trappa til kjeller (gamle søppelrom).
- Sette opp EL-stikk i kjeller. Sånn av vi kan selv strekke en skjøtekabel for å få mere lys i boden når vi er der inne.
- Merke dørene i kjeller, hvilken dør går til sykkelbod, A og B oppgangen, osv. vi som er nye har vanskeligheter med å finne fram.
- Male gulvet i kjeller, årsaken til dette er det kan bli mindre støv i kjelleren (på grunn av betonggulv), og enklere å rengjøre.
- Male vegger og tak i kjelleren.
- Noen feieluker i kjeller står på gløtt, og noen er vanskelig å stenge igjen.

Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler å begynne på nytt arbeidet med å hente forslag til løsning og tilbud i 2024. Dette må vurderes i forbindelse med opphør av vår avtale med Telia og vurdering av nye løsninger som kan påvirke oppgraderingsarbeidet.

Tiltak som seksjon 29 foreslår kan gjennomføres i dugnad. Styret foreslår å bevilge midler til tiltakene for gradvis gjennomføring i 2023-2024.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år.
- B) Valg av et styremedlem for to år.
- C) Valg av to varamedlemmer for to år.
- D) Valg av valgkomité

**Oslo, 12.04.2023
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2**

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

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

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 13.04.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Eric Michel Bortzmeyer	2021 - 2023
Styremedlem:	Ragnar Heksem	2021 - 2023
Styremedlem:	Nils-Helge Ruud	2022 - 2024
Varamedlem:	Hanne Eikå Bergill	2022 - 2024
Varamedlem:	Gunilla Maria Kruithof	2021 - 2024

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 975 497 275.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

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

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS

Sameiets lån:

Sameiet har IN lån i BoligBanken med lånenummer 9666.01.48482.

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

Vaktmestertjeneste:

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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



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

Brannsikringsutstyr:

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

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med TELIA.

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

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i IF med forsikringsnummer SP1084163.6.1, avtalen løper fra 12 mai til 12. mai det påfølgende år.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID

Styret har behandlet noen klager i 2022 da det har vært utfordringer med noen leietakere. Styret er i dialog med utleier for å ordne forholdene.



Samarbeidet med kommunen vedrørende støy i uteareal har gitt resultater. Styret har ikke mottatt flere klager i forbindelse med det i 2022.

Seksjonene – ansvarsforhold.

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

Elektrisk anlegg

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

Styret har i 2022 brukt midler for å oppdatere felles elektrisk anlegg. For å sikre gode betingelser for sameiet har styret inngått en rammeavtale med Røa Elektriske AS, Aslakveien 14 B, 0753 OSLO. Alle seksjonseiere kan også benytte avtalen.

HMS

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

Vedlikehold og større arbeider for styret

Styret har i 2021 jobbet mye med å hente gode tilbud for utskifting av vinduer for 4 seksjoner. Arbeidet ble gjennomført for 3 av dem i løpet av 2022. Dette har gitt umiddelbare resultater i form av mindre fjernvarmeforbruk.

Styret jobbet med individuell måling og fakturering av fjernvarmeforbruk. Leverandøren av tjenesten er Lyse Energi AS (org. nr. 980 335 224). I den forbindelse har styret utarbeidet forslag til nye bestemmelser i vedtektene. Tjenesten begynte i februar 2023.

Høsten 2021 begynte styret å planlegge oppgraderingsarbeid med brukergruppen, men på grunn av økning i strømpriser som kunne medføre økning i fellesutgifter har styret lagt oppgraderingsarbeid på is. Styret anbefaler å begynne arbeidet på nytt i 2024 i forbindelse med opphør av vår avtale med Telia og vurdering av nye løsninger som kan påvirke oppgraderingsarbeidet.

Styret har brukt en del midler til juridisk bistand i forbindelse med uenighet vedrørende tildeling av parkeringsplasser samt vurdering av det nye avtale med Lyse. Det har også blitt behov for juridisk bistand i forbindelse med håndtering av klager på støy.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 1 575 907.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 1 450 749.

Resultatet av driften for året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 117 511, før avdrag lån. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på økning i innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 51 455.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kommunale avgifter er anslått til kr. 300.000. Kostnadene for TV og bredbånd er stipulert til kr. 171.000, mens forsikring er estimert til kr. 117.600 og vaktmestertjeneste til kr. 112.000. Det er avsatt kr. 140.000 til vedlikehold.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med prisutviklingen i 2022, har styret budsjettert med økte energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien på 12% i 2023.

Indeksreguleringen 4% er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes 12%.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16,5 %.

Øvrige driftskostnader:

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



Oslo, 12.4.2023

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Eric Michel Bortzmeyer /s/ Styreleder	Ragnar Heksem /s/ Styremedlem	Nils-Helge Rud /s/ Styremedlem
--	----------------------------------	-----------------------------------



Årsregnskap

Sameiet Observatorie Terrasse 2

2022



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		762 432	819 614	762 475
Parkering og garasje		57 564	61 992	61 992
Avdrag og renter på lån		39 975	45 000	47 506
Kabel-TV, bredbånd		160 944	150 164	136 640
Fjernvarme		554 992	335 000	328 297
Diverse inntekter		0	0	0
Sum inntekter	2	1 575 907	1 411 770	1 336 910
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	94 132	94 133	116 953
Driftskostnader	4	865 813	977 000	854 365
Vedlikeholdskostnader	5	262 449	140 000	137 829
Honorarer	6	115 388	102 000	96 251
Forsikringer	7	100 138	117 600	93 978
Andre kostnader	8	12 830	10 500	12 316
Sum kostnader		1 450 749	1 441 232	1 311 691
Driftsresultat		125 158	-29 462	25 219
Finansinntekter		1 030	425	790
Finanskostnader		8 677	7 486	8 796
Sum finansinnt.- og kostnader		-7 647	-7 061	-8 005
Resultat		117 511	-36 523	17 213
Avdrag		38 576	30 968	30 968
Resultat etter avdrag		78 936	-67 491	-13 755



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	13 506
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		219 093	193 833
Bank	9	523 744	480 373
Sum omløpsmidler		742 837	687 712
Sum eiendeler		742 837	687 712
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		442 519	325 008
Sum egenkapital	10	442 519	325 008
Langsiktig gjeld:			
	11		
Lån		172 146	216 776
Sum langsiktig gjeld		172 146	216 776
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		51 470	110 465
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 554	30 837
Påløpte renter		584	1 891
Annen kortsiktig gjeld		65 565	2 735
Sum kortsiktig gjeld		128 172	145 928
Sum gjeld og egenkapital		742 837	687 712
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		742 837	687 712
Kortsiktig gjeld		128 172	145 928
Sum Arbeidskapital		614 665	541 784

Oslo, 12.4.2023
Styret for Sameiet Observatorie Terrasse 2

Eric Michel Bortzmeyer /s/
Styrets leder

Ragnar Heksem /s/
Styremedlem

Nils-Helge Rud /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	762 432
Parkering og garasje	57 564
Avdrag og renter på lån	39 975
Kabel TV og bredbånd	160 944
Fjernvarme	554 992
Sum inntekter	1 575 907

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	11 632
Styrehonorar	82 500
Sum lønnskostnader	94 132



Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	3 769
Fjernvarme	349 039
Offentlige avgifter	218 433
Renhold	43 272
Strøm/nettleie	25 624
Tv, bredbånd	166 387
Vaktmestertjeneste	59 289
Sum driftskostnader	865 813

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	48 203
Vedlikehold bygninger	32 480
Vedlikehold elektrisk anlegg	169 438
Vedlikehold uteanlegg	12 329
Sum vedlikeholdskostnader	262 449

Note 6 Honorarer

Andre honorar	13 569
Forretningsførsel	51 450
Juridisk honorar	29 219
Konsulenthonorar	16 250
Revisjonshonorar	4 900
Sum honorarer	115 388

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

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	100 138
Sum forsikring	100 138

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	4 600
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	1 839
Kontingenter	1 890
Porto/kopi/arkiv	2 000
Sum andre kostnader	12 830



Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	323 060
Høyrentekonto BB	200 684
Sum bankinnskudd	523 744

Note 10 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	214 772	117 511	332 283
Fyringskapital	110 236	0	110 236
Sum egenkapital	325 008	117 511	442 519

Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 9666.01.48482 i Boligbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 4 år og 3 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.22:	172 146
Effektiv rente pr. 31.12.22:	5,65 %
Avdrag i 2022:	38 576



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	900 000	762 432	819 614	762 475
Parkering og garasje	65 520	57 564	61 992	61 992
Avdrag og renter på lån	40 500	39 975	45 000	47 506
Kabel-TV, bredbånd	167 600	160 944	150 164	136 640
Fjernvarme	0	554 992	335 000	328 297
Diverse inntekter	0	0	0	0
Sum inntekter	1 173 620	1 575 907	1 411 770	1 336 910
Kostnader:				
Lønnskostnader	94 133	94 132	94 133	116 953
Driftskostnader	653 000	865 813	977 000	854 365
Vedlikeholdskostnader	140 000	262 449	140 000	137 829
Honorarer	101 000	115 388	102 000	96 251
Forsikringer	117 600	100 138	117 600	93 978
Andre kostnader	10 500	12 830	10 500	12 316
Sum kostnader	1 116 233	1 450 749	1 441 232	1 311 691
Driftsresultat	57 387	125 158	-29 462	25 219
Finansinntekter	425	1 030	425	790
Finanskostnader	6 357	8 677	7 486	8 796
Sum finansinnt.- og kostnader	-5 932	-7 647	-7 061	-8 005
Resultat	51 455	117 511	-36 523	17 213
Avdrag	0	0	0	30 968
Resultat etter avdrag	51 455	117 511	-36 523	-13 755



VEDLEGG 1

Forslag til nye bestemmelser i husordensreglere og vedtekter

Husordensregler - Parkering:

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Det er kun de som leier parkeringsplass som har rett til å parkere på sameiets tomt. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillat.

Reglene for tildeling av parkeringsplass er gitt i sameiets vedtekter.

Vedtekter §6 Parkering:

Styret forvalter utleie av sameiets parkeringsplasser. Parkering skal kun benyttes etter tillatelse fra styret.

Parkeringsplass kan leies av sameiere som selv bebor sin seksjon, eller av dennes nære familiemedlemmer som bebor seksjonen. Hver seksjonseier kan:

- kun leie én parkeringsplass.
- Når det blir ledig parkeringsplass, blir disse utlyst blant sameierne. Den som har lengst ansiennitet som sameier av de som melder sin interesse innen oppgitt frist i utlysningen, vil få tildelt plass. Det er altså ingen venteliste.

Dersom ingen med rett til parkeringsplass melder sin interesse når en plass blir ledig, kan styret vurdere å leie ut plassen til sameiere som allerede leier en plass, eller til leietakere, men med den forutsetning at plassen leveres tilbake til sameiet om det skulle komme andre som har rett til å leie plass etter reglene ovenfor, med ønske om å leie plass.

Brukeren av el-bil kjøper selv ladepunkt som er godkjent av styret. Laderen tilhører kjøper. Strømforbruk til el-billading faktureres den som leier parkeringsplassen.

Ved disponentskifte av parkeringsplass påløper det et gebyr til forretningsfører. Gebyret dekkes av ny rettighetshaver.

Ny §9 i vedtekter

Utgifter til fjernvarme:

Med utgifter til fjernvarme skal forstås alle utgifter til oppvarming og varmt vann som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Utgiftene til fjernvarme skal fordeles mellom seksjonseierne etter nytten (varmt tappevann) for den enkelte bruksenhet og etter forbruk (oppvarming). Det er sameiet som bestemmer hvordan nytten beregnes, mens forbruket er målt av ekstern leverandør. Ekstern leverandør fakturerer den enkelte seksjonseier for å dekke sameiet samlet faktura.

Dersom en seksjonseier ikke betaler sine fakturaer i tid, vil den måtte selv betale gebyr samt eventuelle kostnader og ekstra honorarer som kommer i tillegg også fra andre parter. Hver enkelt seksjonseier må melde til leverandøren alle fremtidige forandringer i sin seksjon, såfremt forandringene kan påvirke målingen og faktureringen. Dette kan for eksempel være at radiator fjernes eller byttes, at plan til en seksjon endres, eller at seksjoner slås sammen. Hver enkelt seksjonseier må umiddelbart varsle leverandør om eventuelle skader på målerne og/eller feil ved tjenesten.



VEDLEGG 1

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for feil ved tjenesten eller feil på målerne når feilen skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, for eksempel sabotasje, hærverk, smuss i vannledningsnett eller andre feil på anlegg som kan forårsake skade på de mekatroniske/elektronisk/mekaniske delene av målerne. Hver enkelt seksjonseier er dermed ansvarlig for alle skader som påføres målerne uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller vi kan dokumentere at skaden skyldes forhold på leverandørens side.

Hver enkelt seksjonseier vil måtte erstatte målerne dersom de blir skadet, mistet eller stjålet.

Dersom leverandøren må foreta reparasjoner eller undersøkelser av målerne på grunn av forhold på hver enkelte seksjonseiers side, skal seksjonseieren dekke de kostnadene som leverandøren pådrar seg i denne forbindelse.



VEDLEGG 2

Husordensregler for Sameiet Observatorie terrasse 2

(Vedtatt på årsmøte 30.05 2012.)

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Sameiere som leier ut sin seksjon plikter å informere styret om hvem som til enhver tid bebor seksjonen og samtidig sørge for å videreformidle informasjon fra sameiet til leietaker.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Tidligere søppelrom i kjeller kan benyttes til lagring av nevnte.

Inngangsdører, balkonger, vinduer og kjellerdører skal alltid være låst.

Beboerne plikter å sørge for at navneskilt på ringeklokke og postkasse er i henhold til sameiets standard.

Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

Hagen med beplantning og øvrige uteområder skal behandles med forsiktighet. Hagen skal ikke brukes til oppbevaring og forsøpling skal ikke forekomme.

Parkeringsplassene er forbeholdt de som til enhver tid leier disse av sameiet.

Regler om ro

Det skal være ro i leiligheter og alle innendørs og utendørs fellesarealer fra kl. 23.00 til kl. 06.00. All lyd må være dempet etter kl. 23.00, spesielt ved bruk av musikkanlegg må forsiktighet utvises. Det anmodes om at bading og dusjing foregår i begrenset omfang etter kl. 23.00.

Renhold

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren rene. Trapper og ganger rengjøres for sameiet. Beboerne skal holde orden utenfor egne innganger og ikke hindre for rengjøring.

Søppel skal kastes i respektive beholdere oppsatt ved siden av oppgang A. De til enhver tid gjeldende regler for sortering av avfall må følges.



VEDLEGG 2

Bodene

Bodene skal kun benyttes til oppbevaring. Unngå å lagre miljø- og brannfarlige materialer. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt.

Dyrehold

Husdyrhold i sameiet forutsetter hensyn til naboer. Styret kan i særskilte tilfeller tre inn.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhenging av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeider bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Arbeidet må ikke forekomme etter kl. 22.00 på virkedager og etter 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagringsplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utlegg for boligsameiet.

Brannvarslingsanlegg

Beboerne plikter å holde brann- og røykvarslere i sin respektive leiligheter i funksjonell stand. Ved utkoblinger må styret eller montør fra leverandør av anlegget kontaktes.



VEDLEGG 2

VEDTEKTER FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

Godkjent på årsmøtet av 13.april 2021

1. Eierseksjonssameiet

Sameiet består av eiendommen gnr 211 bnr 199 i Oslo.

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte og utleie

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og seksjonseierne er forpliktet til å følge disse.



5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne 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, som for eksempel brannslukningsapparat og røykvarsler
- 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, sikringskap 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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av byggets sluk, vinduer i felles areal og ytterdører.

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

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

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre



VEDLEGG 2

vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Styret forvalter utleie av sameiets parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal kun benyttes etter tillatelse fra styret. Brukeren av el-bil selv kjøper ladepunkt som ble valgt av styret. Laderen tilhører kjøper. Strømförbruk til el-billading faktureres den som leier parkeringsplassen.

Ved disponentskifte av parkeringsplass påløper det et gebyr til forretningsfører. Gebyret skal dekkes av ny rettighetshaver.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.



10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseierens 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.



10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe 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,



VEDLEGG 2

er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder, to medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem og styreleder tjenestegjør i to år, men etter loddtrekning trer et av styremedlemmene ut etter et år. Varamedlemmer tjenestegjør i et år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreten. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.



11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



16. Regnskap

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



Til årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Observatorie Terrasse 2 som viser et overskudd på NOK 117 511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>.

Lillestrøm, 28. juni 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

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

28.06.2023 23.53.01

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