



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 214 776	1 856 500
Sum inntekter		2 214 776	1 856 500
Kostnader			
Lønnskostnad		45 581	45 640
Annen driftskostnad		2 166 393	2 386 113
Sum kostnader		2 211 974	2 431 753
Driftsresultat		2 802	-575 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 675	26 380
Sum finansinntekter		26 675	26 380
Annen finanskostnad		61 409	48 257
Sum finanskostnader		61 409	48 257
Netto finans		-34 734	-21 877
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 932	-597 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 932	-597 130
Årsresultat		-31 932	-597 130
Totalresultat		-31 932	-597 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 932	-597 130
Sum overføringer og disponeringer		-31 932	-597 130



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		-4 444	6 788
Andre fordringer		129 367	9 137
Sum fordringer		124 923	15 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		699 262	769 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 262	769 753
Sum omløpsmidler		824 185	785 678
SUM EIENDELER		824 185	785 678

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			
Udekket tap		911 096	879 165
Sum opptjent egenkapital		-911 096	-879 165
Sum egenkapital		-911 096	-879 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 296 536	1 340 236
Sum annen langsiktig gjeld		1 296 536	1 340 236
Sum langsiktig gjeld		1 296 536	1 340 236
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		422	271
Leverandørgjeld		412 820	296 664
Annen kortsiktig gjeld		25 504	27 671
Sum kortsiktig gjeld		438 746	324 607
Sum gjeld		1 735 282	1 664 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		824 185	785 678



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399543

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 23.05.2023



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 214 776	1 856 500
Sum inntekter		2 214 776	1 856 500
Kostnader			
Lønnskostnad		45 581	45 640
Annen driftskostnad		2 166 393	2 386 113
Sum kostnader		2 211 974	2 431 753
Driftsresultat		2 802	-575 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 675	26 380
Sum finansinntekter		26 675	26 380
Annen finanskostnad		61 409	48 257
Sum finanskostnader		61 409	48 257
Netto finans		-34 734	-21 877
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 932	-597 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 932	-597 130
Årsresultat		-31 932	-597 130
Totalresultat		-31 932	-597 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 932	-597 130
Sum overføringer og disponeringer		-31 932	-597 130



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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	6 788
Andre fordringer		129 367	9 137
Sum fordringer		124 923	15 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		699 262	769 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 262	769 753
Sum omløpsmidler		824 185	785 678
SUM EIENDELER		824 185	785 678
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		911 096	879 165



Sum opptjent egenkapital	-911 096	-879 165
Sum egenkapital	-911 096	-879 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 296 536	1 340 236
Sum annen langsiktig gjeld	1 296 536	1 340 236
Sum langsiktig gjeld	1 296 536	1 340 236
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	422	271
Leverandørgjeld	412 820	296 664
Annen kortsiktig gjeld	25 504	27 671
Sum kortsiktig gjeld	438 746	324 607
Sum gjeld	1 735 282	1 664 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	824 185	785 678



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

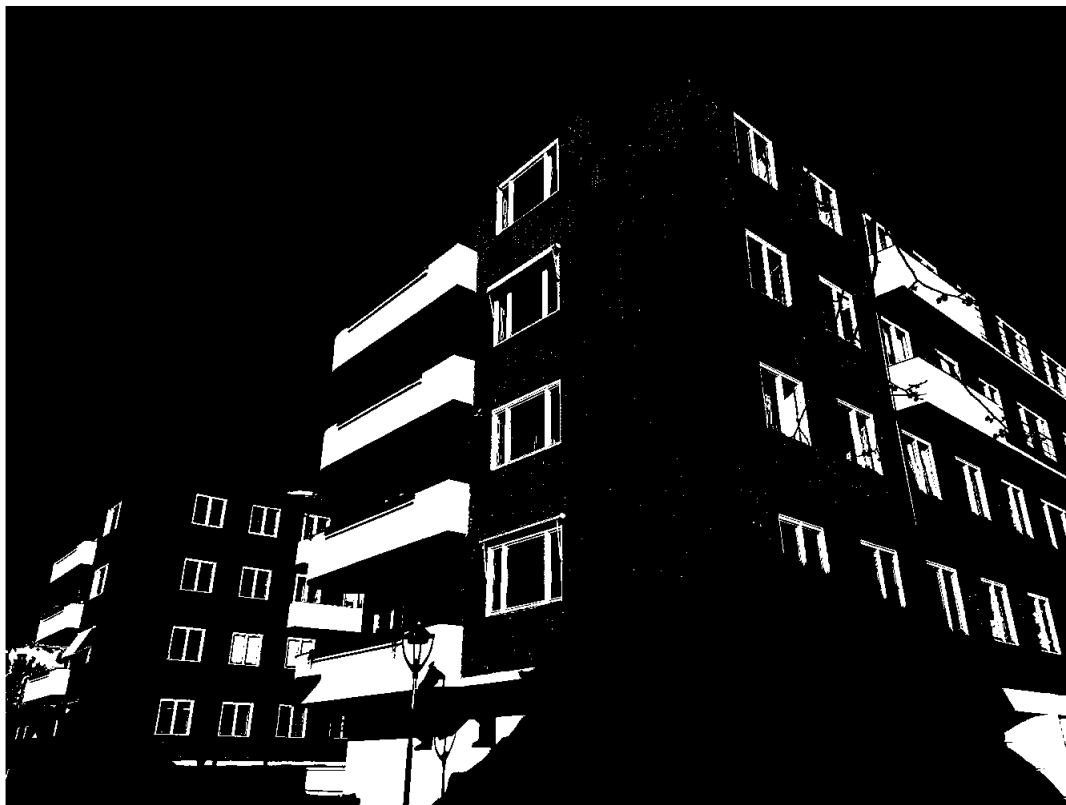
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

1140 Observatorie Terrasse 15 A-B



Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B**Velkommen til årsmøte****torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00****i Oslo Handelsgymnasium, auditorium 3,
3dje etasje, til høyre inn i aulaen, Parkveien 65.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Observatorie Terrasse 15 A-B det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

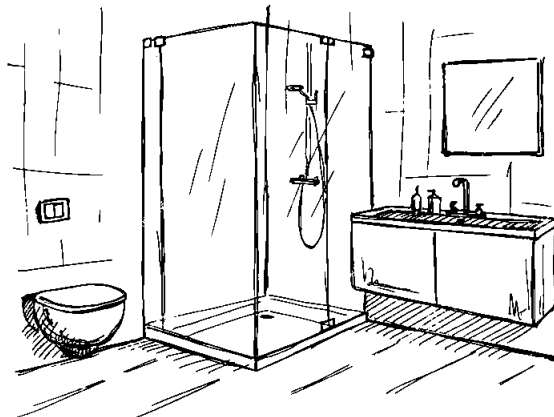
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte om utskifting/rehabilitering av baderomstammen**torsdag 4. mai 2023 kl. 17:00 – 18:00****i Oslo Handelsgymnasium, auditorium 3.**

OBOS Prosjekt AS og styret inviterer til informasjonsmøte i forkant av årsmøtet om alternative løsninger i forbindelse med utskifting/rehabilitering av baderomstammen.





1140 Observatorie Terrasse 15 A-B

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

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 2023 i

OBSERVATORIE TERRASSE 15 A-B

Eierens underskrift og dato:



.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Beboere i Observatorie terrasse 15

15. april 2023

15 C				15 D			
14	H0501 Fredrik Rosendahl Lars Tobias Bock Joakim Aase Kronberg	15	H0502 Per Christian Mortensen	16	H0501 Ayling Pizarro Anniken Sandvig	17	H0502 Ida Backer-Grøndahl
10	H0401 Karianne Lie Øyvind Bast Lie Ørnulf	11	H0402 Diana Faye-Schjøll Christofer Faye-Schjøll Ella	12	H0401 Valeriia Ishchenko Petter Grendahl	13	H0402 Nina Brodersen
06	H0301 John Stenberg Tor Glomvik	07	H0302 Monica E. Faye Tim Ivar B. Lund	08	H0301 Firat Aysim Torgeir Longva Vilnes	09	H0302 Kristin Hauge
02	H0201 Karen J. Verne Terje K. Kjeldstad	03	H0202 Arne Nilsen	04	H0201 Catherine Ulsnes Rune Fjeld Olsen Mika Sam	05	H0202 Elise Martens
		01	H0101 Brita Nilsson				

15 A				15 B			
31	H0501 Anita Normann	32	H0502 Helge Vatn Oddmund Arntsberg	33	H0501 Anna Afdal	34	H0502 Gro Eriksen Fosheim
27	H0401 Guro Langemyhr Petter André Buer	28	H0402 Vera Fiksdal	29	H0401 Birk Bjellvåg Henrik Høven Andreas Bache-Wiig	30	H0402 Jorun Thue
23	H0301 Silje Skaug Nordås Elise Johnsen Pedersen Åshild L. Haugen	24	H0302 Synne Stavheim Timothy Richardson	25	H0301 Annika Ek Bjørntvedt Ellen Ek Bjørntvedt Axaya Iyathurai Celina Mari Vadset	26	H0302 Ingunn Thomassen
19	H0201 Torild Gjerdet	20	H0202 Roar Hauglid	21	H0201 Helge Myhra	22	H0202 Ellen Ueland Todd Ebeltoft Baby
		18	H0101 Elise Myrvold				

Eiere som ikke bor i sameiet:

Seksjon 14: Anne Marit Standeren, Bygdøy

Seksjon 23: Erick Høng, Bodø

Seksjon 25: Anne Marit Standeren, Bygdøy

Seksjon 26: Ragnhild Nygaard, Stockholm

Seksjon 29: Hjørdis Egner, Ullern

Anna Afdal er i skrivende stund på sykehjem, men planlegger å flytte til bokollektiv.

**Beboere og eiere i Observatorie terrasse 15 A-B**

	Etternavn	Fornavn	Telefonnummer
1	Afdal	Anna	482 04 706
2	Arntsberg	Oddmund	938 26 637
3	Aysim	Firat	938 25 568
4	Bache-Wiig	Andreas	907 64 639
5	Backer-Grøndahl	Ida	415 25 431
6	Bast Lie	Øyvind	472 52 869
7	Berdal	Geir	920 82 302
8	Bock	Lars Tobias	412 12 311
9	Brodersen	Nina	901 18 517
10	Buer	Petter André	481 50 808
11	Egner	Hjørdis	959 76 414
12	Ek Bjørntvedt	Annika	970 17 511
13	Ek Bjørntvedt	Ellen	412 11 064
14	Faye	Monica Elisabeth	907 84 826
15	Faye-Schjøll	Christofer	408 40 338
16	Faye-Schjøll	Diana	968 10 899
17	Fiksdal	Vera	918 48 701
18	Fjeld Olsen	Rune	911 82 909
19	Fosheim	Gro	974 25 966
20	Gjerdet	Torild	915 76 323
21	Glømvik	Tor	928 51 665
22	Grendahl	Petter	932 08 978
23	Hauge	Kristin	934 13 315
24	Hauglid	Roar	465 08 645
25	Hong	Erick	977 16 374
26	Hov Bjellvåg	Birk	473 50 454
27	Høven	Henrik	979 69 487
28	Iyathurai	Axaya	
29	Johnsen Pedersen	Elise	984 60 187
30	Kjeldstad	Terje	450 30 826
31	Kronberg	Joakim	413 96 915
32	Langemyhr	Guro	991 62 144
33	Lie	Karianne	920 85 591
34	Lund	Tim	952 87 825
35	Martens	Elise	414 50 720
36	Myhra	Helge	452 64 646
37	Myrvold	Elise	995 95 887
38	Nilsen	Arne	901 64 326
39	Nilsson	Brita	924 41 814



40	Normann	Anita	412 34 594
41	Nygaard	Ragnhild	00 46 8 99 92 74
42	Pizarro	Ayling	457 74 189
43	Richardson	Timothy	940 32 465
44	Rosendahl	Fredrik	976 28 801
45	Sandvig	Anniken	402 42 198
46	Skauge Nordås	Silje	974 26 238
47	Standeren	Anne Marit	934 80 041
48	Stavheim	Synne	992 79 229
49	Stenberg	John	906 40 524
50	Thomassen	Ingunn	922 96 530
51	Thue	Jorun	952 29 787
52	Ulsnes	Catherine	990 04 373
53	Vadset	Celina	473 84 879
54	Vatn	Helge	415 44 917
55	Verne	Karen	936 17 089
56	Vilnes	Torgeir	922 31 350



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B
avholdes torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00-20:30 i Oslo Handelsgymnasium,
Auditorium 3, 3dje etasje til høyre inn i aulaen, Parkveien 65.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORTEN FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV REVISOR

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innhenting av minst 3 tilbud.
- B) Innkjøp av betalingsautomater til vaskeriene.

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, 17.04.2023

Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad/s/ Øyvind Martin V H B Lie/s/ Tim Ivar Bernhard Lund/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



2. ÅRSRAPPORTEN FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Øyvind Martin V H B Lie	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Tim Ivar Bernhard Lund	Observatorie Terrasse 15 C
Varamedlem	Christian Holst Kavli	Observatorie Terrasse 15 C
Varamedlem	Elise Myrvold	Observatorie Terrasse 15 A

Valgkomiteen

Ida Backer - Grøndahl	Observatorie Terrasse 15 D
Monica Elisabeth Faye	Observatorie Terrasse 15 C
Torgeir Longva Vilnes	Observatorie Terrasse 15 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: observatorieterrasse15a-b@styrerommet.no og på Vibbo.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

a) Baderomstammen

Gården er 86 år og infrastrukturen for vann og avløp må oppgraderes. I 2012 utredet Styret, sammen med Norconsult, en samlet utskifting av både kjøkkenstammer og baderomstammer, men årsmøtet valgte den gang å kun skifte kjøkkenstammene. Planen var at baderomstammene skulle tas i løpet av få år, men dette er nå vel 10 år siden. Tilstanden på infrastruktur for vann og avløp fra badene våre gjør at dette ikke lenger kan utsettes. Avløpsrørene er preget av rustvorter og et avløpsrør i kjelleren måtte byttes ut pga. lekkasje. I tillegg ble det ble lekkasje i en kobling til et originalt kobberrør i baderom-stammen i forbindelse med opphugging av et baderomsgulv.

Styret hadde i januar et møte med OBOS Prosjekt AS om hvilke tjenester de kunne tilby i forbindelse med planene om rehabilitering eller utskifting av baderomstammen. I mars godtok styret et tilbud om et forprosjekt.

Prosjektrapporten ble levert i september og spørsmål /kommentarer fra styret ble besvart av OBOS Prosjekt i november. Styret hadde deretter et nytt møte med OBOS Prosjekt om den videre saksgangen. Planene om utskifting av baderomstammen er en sak som har opptatt styret mye i året som gikk. Det blir et infomøte i forbindelse med det ordinære årsmøtet i mai 2023. Styret tar sikte på å legge fram et forslag til tiltak i forbindelse med et ekstraordinært årsmøte til høsten.

b) Støy, klager og bomiljø

Det har vært flere 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 unødig 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.

c) 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 som gjør det vanskelig å kjøre rundt bygningen. **Også i år oppfordrer Styret alle sameierne til å respektere parkeringsreglene og spørre om lov til å låne en privat plass før det parkeres.**



Styret henviser for øvrig til pkt. 1 i Husordensreglene som er vedlagt denne årsrapporten.

d) **Dugnad**

Styret arrangerte tradisjonen tro en vår- og en høstdugnad. Vi ble ikke ferdige med alle arbeidsoppgavene, slik at det er mulig at tiden utvides fra to til to og en halv time neste år. Sommerfesten ble arrangert ved skolestart med grill og fullbesatt langbord. Partyteltet tok av for noen regndråper. Juletreet ble hentet ved selvhogst i Asker.

e) **Felles uteområder**

Velvillige beboere vedlikeholder blomsterbed, støttemurskråningene, plen, hekker, busker og plantekassene. Liste for å tegne seg på ukentlig plenklipp er hengt opp i oppgang C. Sameiet har en hagegruppe (John Stenberg og Oddmund Arntsberg) som planlegger beplantning og vedlikehold. De har laget en plan for vedlikehold og samarbeid med naboene om grøntområdene.

f) **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 positiv 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.

Møtene med våre naboer har foregått samtidig med at vi har hatt inspeksjon av området. Tilbakemeldinger og oppsummering av møtene omfatter disse viktigste punktene:

1. Legging av heller på stien langs nordenden av tennisbanen.
2. Oppgradering/utskifting/fjerning av gjerdet rundt tørkeplassen.
3. Justering av trapp ned til tennisbanen.
4. Fjerning av jernplatene som står inntil gjerdet i nordenden av tennisbanen.
5. Utrede mulighetene til å sette opp en bod for sameiet og tennisklubben på tørkeplassen.
6. Rekkverk langs trappene mellom vår eiendom og Drammensveien 52/54/56.

Det er foreløpig ikke kommet noen endelig plan til godkjenning inneholdende økonomi og hvem som skal ha ansvar for de enkelte tiltakene.

g) **Ekstra avfallsskap for papp og papir**

Beholderen for papp og papir tømmes mandager. Vi har vært avhengige av at Arne har pakket den et par ganger i uka for å hindre at det flyter over. Det er ikke renovasjonsetaten sin oppgave å plukke opp papp og papir når det flyter over inne i avfallsskapet eller på fortauet. Styret bestilte derfor etter nyttår et nytt avfallsskap. Pga. mangel på stålplater ble skapet et halvt år forsinket i tillegg til at det som ble levert hadde feil mål. Nytt skap med riktige mål og beholder var på plass i romjula.

Styret minner om at pappesker skal trykkes/tråkkes flate før de legges i beholderen. Større kartonger rives i stykker.

h) Feste av vannrørene i kjellerne

I forbindelse med en runde med OBOS Prosjekt AS ble det oppdaget at vannrørene som ble montert i kjellerne i 2013 var festet med plastpluggen istedenfor ekspansjonsbolter. Flesteparten av pluggene hadde løsnet og rørene hang i buer ned fra taket. Det tok to rørleggere to dager å skifte ut alle festene.

i) Stort forbruk av varmtvann i A/B-blokka

Varmtvannet i A/B-blokka er supplert av to elektriske varmtvannsberedere for å bringe temperaturen opp til 70 grader for å hindre utvikling av legionellabakterier. Sikringen var noe underdimensjonert slik at den slo ut etter noen timer med overbelastning. Elektrikeren ville ikke skifte til en større sikring, men valgte i stedet å trekke en ekstra kabel og montere en ekstra sikring. Sikringene har etter dette ikke slått ut.

Styret er opptatt av energiøkonomisering og en rettferdig fordeling av kostnadene for varmtvann og vil i forbindelse med utskifting av baderomstammen installere måler på varmtvannet i hver leilighet.

j) Korrosjon og kjemiske egenskaper til radiatorvannet

ISS Facility Services AS er vår vaktmestertjeneste som hver måned skifter filteret som er koblet til radiatorvannet. I høst ble filteret uvanlig svart og en kontroll av vannet viste at det hadde en surhetsgrad (pH) på 5,5, mot anbefalt 9,5. Dette er mye surere enn det skal være og vil framskynde 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 for å heve pH.

k) Nye utelykter

Jordingsfeil slo ut utelyktene i august. En gjennomgang viste at tre av fire lykter var ødelagt ved at soklene av porselen var knust slik at det trengte inn vann med påfølgende jordingsfeil. To av kuplene hadde ikke noe feste og var løse. Styret ønsket at nye lykter skal ha reflektorer som kaster lys ned på bakken. Søk på nettet og forespørsel hos leverandører ga ingen resultater for norske importører av kuleformet kuppel med reflektor. Valget falt derfor på en enkel rund skiveformet lykt av dansk design.

Den nye lykta utenfor C-inngangen virker ikke fordi det sannsynligvis er brudd på kablet som ligger i bakken. Det ble ikke oppdaget ved demonteringen i høst. Når telen går vil det bli trukket en ny kabel fra garasjen.

l) Ny elektrisk gressklipper

Drivmekanismen i den gamle gressklipperen gikk i stykker. Styret mente det da var en passende anledning til å kjøpe en batteridrevet gressklipper. Undersøkelser av best i test, behov og pris gjorde at vi kjøpte en Makita-modell. Robotklipper ble også vurdert, men styret mente at da måtte vedlikehold og oppfølging bindes til en

bestemt person; noe som ikke var ønskelig. Den nye gressklipperen fungerer utmerket. Styret minner om at liste for frivillig plenklipp er hengt opp i C-blokka.

m) Trappevask ved oppussing

Husordensreglene sier at "Den enkelte beboer har ansvar for rydding og vasking etter oppussing og/eller flytting, evt. å gjøre egen avtale med den som vasker." Oppussing foregår ofte over mange måneder og trappeoppgangen har i noen tilfeller blitt så nedsmusset at vask hver 14. dag ikke er tilfredsstillende. Styret har derfor i perioder avtalt vask hver uke eller ekstra vask etter behov. I Lov om eierseksjoner § 34 står det: "Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen." Dette åpner for at styret kan sende regning for ekstra vasking til eier. Dette er gjort i noen tilfeller.

n) Manglende ventilasjon på bad

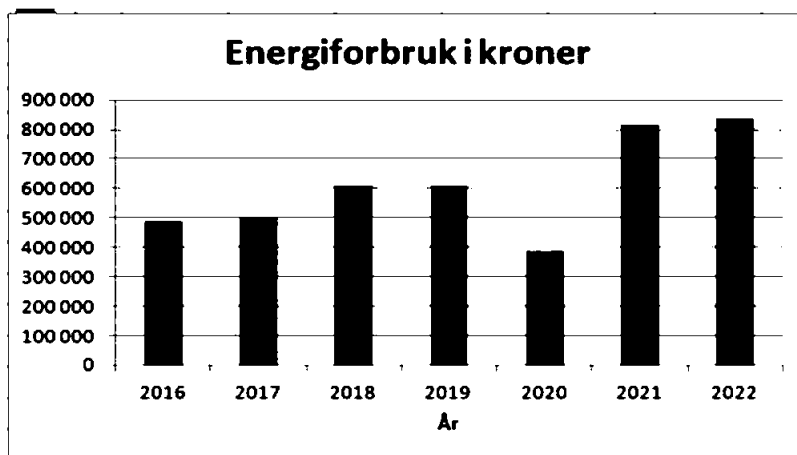
Etter forespørsel og påfølgende inspeksjon ble det registrert at det ikke er noe naturlig avtrekk på badet og toalettet i leiligheten til Hjørdis Egner. Den er for tiden utleid til tre ungdommer. Inspeksjon på loftet i vinterkulda viste at samleboksen for avtrekkskanalene var varm. Det betyr at avtrekket virker for andre leiligheter på samme side av trappeoppgangen. Eier har plassert en avfukter på badet inntil videre tiltak kan bli vurdert og gjennomført.

o) Ladestasjoner

Det er blitt en elbil mindre i sameiet, slik at vi for tiden har en ledig ladestasjon. Prisen ved årsskiftet var ca. 13 000.

p) Energiforbruket

Energi er den største kostnaden i sameiet. Med vedvarende høye priser vil styret fortsette arbeidet med energisparing. Forbruket av fjernvarme og strøm var i 2022 omkring 515 000 kWh (forbruket i desember er estimert). Energiforbruket i årene 2015 – 2018 lå på mellom 569 000 og 578 000 kWh. Isolering av loftene i 2021 kan være årsaken til at energiforbruket har gått ned.





3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 som et underskudd på kr 31 932 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 385 439.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. De utgjorde nesten 39 % av driftsutgiftene i 2022. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6WTPX-1ZND6-08F1J-3DILV-HWFDZ-KEW2W



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 175 453	1 780 063	2 172 000	2 402 000
Andre inntekter	3	39 323	76 437	9 000	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 214 776	1 856 500	2 181 000	2 417 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-39 941	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 138	-10 236	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-69 045	-67 100	-69 500	-72 000
Konsulenthonorar	7	-204 151	-57 812	-195 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-190 137	-648 646	-185 000	-200 000
Forsikringer		-205 451	-196 382	-210 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-264 682	-246 478	-256 000	-301 000
Energi/fyring	10	-855 255	-817 033	-720 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 958	-171 720	-178 296	-190 000
Andre driftskostnader	11	-192 576	-170 706	-174 500	-194 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 211 974	-2 431 753	-2 042 936	-2 230 140
DRIFTSRESULTAT		2 802	-575 253	138 064	186 860
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 675	26 380	0	0
Finanskostnader	13	-61 409	-48 257	-49 000	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 734	-21 877	-49 000	-73 000
ÅRSRESULTAT		-31 932	-597 130	89 064	113 860
Overføringer:					
Udekket tap		-31 932	-597 130		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		247	9 137
Kundefordringer		-4 444	6 788
Forskuddsbetalte kostnader		129 120	0
Driftskonto OBOS-banken		264 259	338 196
Sparekonto OBOS-banken		406 620	403 243
Innestående i andre banker		28 383	28 314
SUM OMLØPSMIDLER		824 185	785 678
<hr/>			
SUM EIENDELER		824 185	785 678
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-911 096	-879 165
SUM EGENKAPITAL		-911 096	-879 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 296 536	1 340 236
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 296 536	1 340 236
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 504	27 671
Leverandørgjeld		412 820	296 664
Påløpte renter		422	272
SUM KORTSIKTIG GJELD		438 746	324 607
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		824 185	785 678
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Skillebekk, 18.04.2023

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B

Terje Kristian Kjeldstad /s/ Øyvind Martin V H B Lie /s/ Tim Ivar Bernhard Lund /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 005 113
Bredbånd	89 148
Garasje	41 400
Parkering	38 400
Fryseboks	1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 175 453

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	1 250
Renter bank	70
El-bil	8 700
Regnskapskorrigeringer	35
Innflyttingsgebyr	10 000
Ladestasjon el-bil	9 628
Nøkler	600
Oppgjør Vipps	9 041
SUM ANDRE INNETEKTER	39 323

**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 39 941.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 138.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 080
OBOS Prosjekt AS	-173 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 321
SUM KONSULENTHONORAR	-204 151

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 998
Drift/vedlikehold VVS	-48 168
Drift/vedlikehold elektro	-29 977
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 226
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 548
Kostnader dugnader	-8 221
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 137

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 134
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-53 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 682

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 585
Fjernvarme	-738 670
SUM ENERGI / FYRING	-855 255

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

Container	-3 495
Vaktmestertjenester	-99 997
Renhold ved firmaer	-46 866
Snørydding	-19 654
Andre fremmede tjenester	-5 238
Kopieringsmateriell	-1 353
Andre kontorkostnader	-9 180
Porto	-660
Kontingenter	-1 890
Bankgebyr	-2 835
Velferdskostnader	-1 408
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 576

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	498
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 464
SUM FINANSINNTEKTER	26 675

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 409
SUM FINANSKOSTNADER	-61 409

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. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-2 586 327

Nedbetalt tidligere

1 246 091

Nedbetalt i år

43 700

-1 296 536**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 296 536****4. STYRETS GODTGJØRELSE**

Styret foreslår at godtgjørelsen for kommende periode skal være kr. 40 000 og at den fordeles med 50% til styreleder og 25% til hver av de to andre styremedlemmene.

5. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at årsmøtet velger rådgivnings- og revisjonsselskapet BDO, Munkedamsveien 45, Vika Atrium, 0121 Oslo. Epost: oslo@bdo.no

6. Innkomne forslag

A) Innhenting av minst 3 tilbud.

Forslagstiller: Helge Myhra

Jeg har forhørt meg med to av mine kollegaer som begge er styreledere i sine respektive sameier. I deres vedtekter er det nedfelt at styret skal innhente minst tre tilbud. Jeg har også forhørt meg med rådgiver hos OBOS som bekrefter at innhenting av flere tilbud er en selvfølge selv om det ikke er i vedtektene. Advokathjelp hos Huseierne sier det samme. Jeg ønsker at dette skal inn i sameiets vedtekter. Det dreier seg selvfølgelig om kostbare reparasjoner.

Myhras forslag til vedtak: Tillegg i vedtektene under pkt. 5.2

”Ved kostbare reparasjoner skal styret innhente minst 3 tilbud.”

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styrets vurdering: Styret er meget bevisst behovet for å sikre at innkjøp av varer og tjenester gjøres til lav og fornuftig kostnad. Ved alle større innkjøp foretas undersøkelser, og sammenligning mellom ulike leverandører for å sikre at vi foretar fornuftige valg for sameiet. Like fullt, det er mange situasjoner der innhenting av 3 eller flere anbud/tilbud verken er hensiktsmessig eller mulig. Det kan være begrenset konkurranse eller interesse eller det kan være at en leverandør må haste-tilkalles. Kjøp av energi, advokat-tjenester i 2021, fibernett i 2020, OBOS' forprosjekt for baderomstammen, eller rørlegger ifm. lekkasjer er eksempler på dette. I alle tilfellene har styret gjort undersøkelser og vurderinger før valg av leverandør er truffet. Styret er skeptisk til en regel som tvinger enhver anskaffelse inn i en formelt anbudsformat med tilhørende utarbeidelse av oppdrags- og tjenestebeskrivelse. Dessuten er det ikke lett å vite hva som menes med kostbart i denne sammenheng.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet godtar følgende lagt til vedtektenes 5.2: Der det er mulig og fornuftig skal innkjøp baseres på vurdering av tilbud fra flere leverandører.



B) Innkjøp av betalingsautomater for vaskeriene.

Forslagstiller: Helge Myhra

Vaskeriet brukes hyppig, og jeg vet ikke om alle er så flinke til å Vippsse. Nå som det er så mange fremmede og tilfeldige leietagere i sameiet mener jeg det er på sin plass å få et ordnet betalingssystem. Slik har det vært i alle de sameiene jeg har bodd i tidligere. Det er ikke godt nok å basere betaling på tillit.

Myhras forslag til vedtak: Styret går til anskaffelse av betalingsautomater for vaskeriene.

Styrets vurdering:

Premisset for forslaget synes å være at beboere bruker vaskeriet uten å betale. Styret har ikke grunnlag for å si at dette er tilfelle eller hvor stort problemet måtte være.

En betalingsautomat vil være en investering som vil sikre at all vask betales for, men vi vet ikke om investeringen vil være lønnsom. Det vil medføre ytterligere instrumenter som kan gå i stykker og som må repareres.

Fjernvarme- og strømutfgiftene til vaskeriene var av styret estimert til å være vel 10 000, mens inntektene i 2022 via Vipps var i underkant av 10 000.

Styret har mottatt to tilbud på betalingsløsninger. 1) Booking og betaling med app: 20 000 pluss 5 000 i årlige driftsutgifter. 2) Betaling via veggmontert terminal: 50 000 pluss 8 000 i årlige driftsutgifter.

Styret mener derfor at dagens problem med liten kontroll på bruk av vaskeriet sammenholdt med innbetalinger kan, et stykke på vei, løses ved at beboerne betaler på forhånd for å bestille vasketime. Styret vil vurdere dette.

Styret vil derfor ikke støtte forslaget om anskaffelse av betalingsautomater for vaskeriene.



7. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet

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 Øyvind Bast Lie – er valgt til 2023 (skal flytte)
- 4 varamedlem Elise Myrvold – er valgt til 2024
- 5 varamedlem Christian Holst Kavli – er valgt til 2023 (har flyttet)

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 til styremedlemmer er:

- 1 Terje Kristian Kjeldstad (15C) – ikke på valg (frem til 2024)
- 2 Tim Lund (15C) – ikke på valg (frem til 2024)
- 3 **Petter Grendahl (15D) – foreslås valgt som styremedlem for 2 år (2023-2025)**
- 4 Elise Myrvold (15A) – ikke på valg (frem til 2024)
- 5 **Jorunn Thue (15B) foreslås valgt som varamedlem for 2 år (2023-2025)**

Valgkomiteens forslag til valgkomite for perioden 2023 – 2024 er:

- 1 **Catherine Ulsnes (15D)**
- 2 **Vera Fiksdal (15A)**
- 3 **Torgeir Longva Vilnes (15D)**

13.04.2023

Med vennlig hilsen årets valgkomite,

Monica Elisabeth Faye, Ida Helen Backer-Grøndahl og 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 man har mistet forbindelsen med internettet: <https://www.globalconnect.no/kundeservice>.

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

RiksTV: <https://www.riksstv.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 lurer 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)
Revidert i sameiermøte 24. april 2012.
Endring vedtatt av sameiermøtet 25. april 2017 (pkt. 15).
Siste endring vedtatt av årsmøtet 3. juni 2021 (pkt. 13).

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre godkjenning 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 avsatser 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 meldes til styret.

Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

INDRE ORDEN

12. I den kalde årstid plikter beboerne å holde de rom hvor det er radiatorer, vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
13. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong eller brann-/luftebalkong. Det er forbudt å grille med kull på balkongene.
14. Bruk av ikke typegodkjente vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende er forbudt. De skal være forskriftsmessig montert og må ikke benyttes uten tilsyn. Når maskinen ikke er i bruk, skal vanntilkoblingskranen være stengt. Beboerne er ansvarlig for enhver skade som oppstår ved vask i strid med bestemmelsene i dette punkt.
15. Sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor seksjonen, eller andre som sameier har gitt tilgang til leiligheten, er informert om og overholder husordensreglene. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt i hans/hennes husstand. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Beboerne plikter å ta hensyn til at gårdene er av eldre dato og at lydisolering mellom seksjonene er svak. Utleiere plikter særskilt å orientere sine leietakere om dette slik at sjenerende støyplager for naboer unngås.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre ikke sjeneres.

Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker generende på omgivelsene, og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero mellom kl. 23:00 og 07:00.

Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødig sjenanse for naboene.

Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av Husordensreglene.

Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid, når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn- og utflytting av leilighet.



DIVERSE BESTEMMELSER

16. Som husordensregler gjelder også eventuelle særlige instruksjoner som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr.

Beboerne må straks etterkomme ytterligere felles bestemmelser som sameiermøtet eller styret til enhver tid finner å pålegge for å sikre sameiernes interesser.

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

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. En er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av andre personer som vedkommende har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

18. Styret avgjør tvist om husordensregler som første instans og sameiermøtet som siste instans.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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