



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 439 213	2 439 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 439 213</b>	<b>2 439 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 042 636	2 128 658
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 088 276</b>	<b>2 174 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 936</b>	<b>265 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 366	35 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 366</b>	<b>35 037</b>
Annen finanskostnad		97 661	88 297
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 661</b>	<b>88 297</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 295</b>	<b>-53 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 641	211 754
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	62
Andre fordringer		16 436	141 034
Sum fordringer		16 506	141 096
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		954 010	782 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		954 010	782 818
Sum omløpsmidler		970 516	923 913
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 516</b>	<b>923 913</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		404 701	699 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-404 701</b>	<b>-699 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-404 701</b>	<b>-699 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 226 511	1 263 737
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 226 511</b>	<b>1 263 737</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 226 511</b>	<b>1 263 737</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		522	8 475
Leverandørgjeld		129 387	325 402
Annen kortsiktig gjeld		18 798	25 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>148 707</b>	<b>359 519</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 375 218</b>	<b>1 623 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 516</b>	<b>923 913</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 548403

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.07.2025



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 439 213	2 439 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 439 213</b>	<b>2 439 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 042 636	2 128 658
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 088 276</b>	<b>2 174 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 936</b>	<b>265 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 366	35 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 366</b>	<b>35 037</b>
Annen finanskostnad		97 661	88 297
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 661</b>	<b>88 297</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 295</b>	<b>-53 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 641	211 754
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>



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

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	62
Andre fordringer		16 436	141 034
Sum fordringer		16 506	141 096
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		954 010	782 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		954 010	782 818
Sum omløpsmidler		970 516	923 913
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 516</b>	<b>923 913</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		404 701	699 342



Sum opptjent egenkapital	-404 701	-699 342
Sum egenkapital	-404 701	-699 342
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 226 511	1 263 737
Sum annen langsiktig gjeld	1 226 511	1 263 737
Sum langsiktig gjeld	1 226 511	1 263 737
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	522	8 475
Leverandørgjeld	129 387	325 402
Annen kortsiktig gjeld	18 798	25 642
Sum kortsiktig gjeld	148 707	359 519
Sum gjeld	1 375 218	1 623 256
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>970 516</b>	<b>923 913</b>



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 2025

1140 Observatorie Terrasse 15 A-B



## Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å:

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

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



## **Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B**

**Velkommen til årsmøte torsdag 22. mai 2025 kl. 18:00 i  
Oslo Handelsgymnasium, Auditorium 5 (5. etasje), Parkveien 65.**

**Gjennom aulaen til høyre finns en gang med trapp og heis.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Observatorie Terrasse 15 A-B det kommende året.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

### **Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten på baksiden leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## 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 2025 i

OBSERVATORIE TERRASSE 15 A-B

Eierens underskrift og dato:



.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



## Beboere i Observatorie terrasse 15

1. januar 2025

15 C				15 D			
14	<b>H0501</b> Henriette Egebakken 994 28 558	15	<b>H0502</b> Per Christian Mortensen 911 84 004	16	<b>H0501</b> Rossana Jaunsen 402 07 421 Andreas Jaunsen 995 98 800	17	<b>H0502</b> Ida Backer-Grøndahl 415 25 431
10	<b>H0401</b> Marianne Bjelland 482 08 954 Jesper Vik 936 65 354	11	<b>H0402</b> Diana Faye-Schjøll 455 02 410 Christofer Faye-Schjøll 408 40 338 Ella	12	<b>H0401</b> Petter Grendahl 932 08 978 Valeriia Ishchenko 919 93 148	13	<b>H0402</b> Nina Brodersen 901 18 517
06	<b>H0301</b> John Stenberg 906 40 524 Tor Glomvik 928 51 665	07	<b>H0302</b> Tim Ivar B. Lund 952 87 825 Monica E. Faye 907 84 826	08	<b>H0301</b> Torgeir Longva Vilnes 922 31 350 Firat Aysim 938 25 568	09	<b>H0302</b> Kristin Hauge 934 13 315
02	<b>H0201</b> Karen J. Verne 936 17 089 Terje K. Kjeldstad 450 30 826	03	<b>H0202</b> Arne Nilsen 901 64 326	04	<b>H0201</b> Catherine Ulsnes 990 04 373 Rune Fjeld Olsen 911 82 909 Mika og Sam	05	<b>H0202</b> Elise Martens 414 50 720
		01	<b>H0101</b> Brita Nilsson 924 41 814				

15 A				15 B			
31	<b>H0501</b> Anita Normann 412 34 594	32	<b>H0502</b> Helge Vatn 415 44 917 Oddmund Arntsberg 938 26 637	33	<b>H0501</b> Anna Afdal Brynjulv Afdal, nevø, Ski 958 91 236	34	<b>H0502</b> Nora Dahl Næss 916 90 077
27	<b>H0401</b> Beathe Schieldrop 940 78 582 Bjarne Schieldrop 924 89 230	28	<b>H0402</b> Vera Fiksdal 918 48 701	29	<b>H0401</b> Hjørdis Egner 959 76 414	30	<b>H0402</b> Jorun Thue 952 29 787
23	<b>H0301</b> Silje Skaug Nordås 974 26 238 Celin Eliassen 941 75 050 Julie Ødegårdstuen 480 45 168	24	<b>H0302</b> Synne Stavheim 992 79 229 Timothy Richardson 940 32 465	25	<b>H0301</b> Heidi Anita Foss 416 34 524	26	<b>H0302</b> Ingunn Thomassen 922 96 530
19	<b>H0201</b> Torild Gjerdet 915 76 323	20	<b>H0202</b> Roar Hauglid 465 08 645	21	<b>H0201</b> Helge Myhra 452 64 646	22	<b>H0202</b> Ellen Ebeltoft 484 41 360 Todd Ebeltoft 984 54 033 Jakob
		18	<b>H0101</b> Elise Myrvold 995 95 887 Zakir Ulatenov 452 74 609				



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B  
avholdes torsdag 22. mai 2025 kl. 18:00 – 20:00 i  
Oslo Handelsgymnasium, Auditorium 5 (5. etasje), Parkveien 65.  
Gjennom aulaen til høyre finns en gang med trapp og heis.**

---

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 2024**

**3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret foreslår å øke styrehonoraret til 60 000.

**5. VALG AV REVISOR**

Styret foreslår at vi bruker tidligere års revisor; BDO, Bygdøy allé 2, 0257 Oslo.

**6. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Nedskrivningen av elbilladerne økes fra 5 til 10 år. (Ellen Ebeltoft)  
Endring av vedtektene.
- B) Innstallering av system for fjernåpning av inngangsdørene. (Jesper Vik)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år.

Oslo, 30.04.2025  
Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad/s/    Petter Grendahl/s/    Per Christian Mortensen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## 2. ÅRSRAPPORTEN FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Petter Grøndahl	Observatorie Terrasse 15 D
Styremedlem	Guro Langemyhr	Observatorie Terrasse 15 A
Varamedlem	Nora Dahl Næss	Observatorie Terrasse 15 B
Varamedlem	Per Christian Mortensen	Observatorie Terrasse 15 C

#### Valgkomiteen

Vera Fiksdal	Observatorie Terrasse 15 A
Cathrine Ulsnes	Observatorie Terrasse 15 D
Tim Ivar Bernhard Lund	Observatorie Terrasse 15 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via eposten [observatorieterrasse15a-b@styrommet.no](mailto:observatorieterrasse15a-b@styrommet.no) eller hjemmesiden [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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, Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS, Bygdøy Allé 2, Oslo.

## STYRETS ARBEID 2024

### Styremøter.

Det ble i 2024 avholdt 5 fysiske styremøter. I tillegg er noen saker blitt behandlet via styrets epostadresse. I forbindelse med årsmøtet i mai ble det avholdt et informasjonsmøte om badestammen der styret redegjorde for sitt arbeid og anbefalte løsningsforslag.

### Baderomstammen.

Gården er 89 år og infrastrukturen for vann og avløp må oppgraderes. I 2009 utredet styret, sammen med Norconsult AS, en samlet utskifting av både kjøkkenstammer og badestammer, men påfølgende årsmøte valgte den gang å kun skifte kjøkkenstammene, som ble gjennomført i 2013. SINTEF mener av levetiden for avløpsrør og varmtvannsrør av vår type er overskredet med mange år og styret mener at det er på tide å skifte ut og/eller rehabilitere dem.

Styret har valgt å se på mulighetene til fortsatt å bruke rørsjakta og samtidig forhindre at renoverte bad med membran og tetting til sluk måtte hogges opp. Tilstanden til alle badene, spesielt tilstanden til sluk og membran, ble undersøkt av Drammen VVS AS i desember 2023.

Hovedformålet med oppdraget var følgende:

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

Undersøkelsen viste at 15 bad hadde synlig membran med tilfredsstillende tetting til sluk. Styreleder tok deretter kontakt med Olimb Rørfornyning AS og TT-Teknikk AS, som begge etter en rask inspeksjon konkluderte med at de kan trekke strømpe fra kjelleren og fram til sluk og toalett. Utskifting av gammelt sluk uten tetting kan gjøres etter rørfornyning om rørleggeren følger instruksjonene til entreprenør. Rehabilitering med strømpe vil bli vesentlig billigere enn rørutskifting, dessuten vil man unngå totalrehabilitering av de badene som har membran med tetting til sluk. Olimb og TT-Teknikk har hver levert et nesten likt tilbud på kr. 1 860 000 for stigerørene og forgreininger og kr. 800 000 for bunnledningene (avløp og regnvann).

Styret har engasjert firmaet Siv. Ing. Øivind B. Berntsen, Arendal, for å lage et anbudsdokument for arbeidet med vannrørene. De skal også legge anbudet ut og veilede styret i valg av rørleggerfirma. I tillegg skal de veilede oss i valg av firma i forbindelse med strømpetrekkingen av avløpsrørene.

Styret har landet på en plan der prosjektet deles i to i denne rekkefølgen:

- 1) Det trekkes nye vannrør fra kjellerne og opp igjennom sjakta uten at kobberrørene fjernes. Det vil også trekkes et rør for varmtvannssirkulasjon. Hver enkelt leilighet kobler seg på de nye vannrørene.

- 2) Strømpetrekking av avløpsrørene fram til sluk og toalett. Om det er behov for strømpetrekking av bunnrørene vil bli avgjort etter kamerainspeksjon. Renovering av bad kan gjøres uavhengig av tidspunktet for strømpetrekkingen, men arbeider på rørforgreiningene må ikke vanskeliggjøre strømpetrekking. Rørarbeider på strømpetrukket forgreiningsrør må gjøres etter anvisning gitt av firmaet som har utført strømpetrekkingen.

***De som ønsker det kan renovere badet når det passer, men planene må forelegges styret i forkant.***

### **Nye dørlåser.**

I høst hadde vi tre episoder som viste at uvedkommende hadde tatt seg inn i husene uten at dørene var brutt opp. Noen hadde 1) brukt fordelingsrommet for strøm ved A-inngangen som lager for en sykkel og to ryggsekker, 2) brukt fyrrømmet i C til opphold og lagt igjen noen gjenstander og 3) brutt seg inn i en bod ved C og romstert noe voldsomt på jakt etter lett omsettelige verdisaker.

Nøkklene våre er beskyttet mot kopiering ved at de er patentert (serienøkler). Patentet var gått ut, uten at styret hadde fått beskjed fra leverandøren (Certego). Det betyr at hvem som helst kan få nøklene kopiert.

Styret har forholdt seg til vedtaket på siste årsmøtet om at man ikke ønsket en løsning med fjernåpning av dørene. Etter en del undersøkelser viste det seg at en løsning med kun en fysisk digital nøkkel ville være en bra erstatning for serienøkklene. Låsesylindrer skiftes ut og beboerne får nøkler som er knyttet til seksjonsnummeret til leiligheten. Nøkklene vil gi tilgang til din inngangsdør, ditt vaskeri, ditt bodområde, din kjeller og søppelskapene. Dette kan endres i ettertid.

Ved tap av en nøkkel kan låsesylindrer programmeres slik at den ikke lenger virker. Låsesystemet iLOQ S5 som vi har valgt, kan utvides til en løsning med fjernåpning, om sameiet ønsker det.

### **Støy, klager og bomiljø.**

Styret fikk i 2024 bare en skriftlig klage på støy i forbindelse med festligheter og er godt fornøyd med det. Når det gjelder støyende arbeider i forbindelse med oppussing henviser styret til Husordensreglene pkt.15: *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 (07-17), når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager.*

Styret anbefaler sterkt at naboene varsles når støyende arbeider planlegges. Toleransen for støy blir større når man varsles på forhånd.

*Styret oppfordrer om at alle bidrar til et trivelig bomiljø ved å vise hensyn og gi beskjed på en vennlig måte om en sjeneres.*

### **Sykler i bodgarasjen.**

Årsmøtet vedtok å gjøre plass til spesielt dyre sykler i bodgarasjen. Det vil bli ryddet plass før sommerferien ved at bordplater, bukker, stoler og teltstenger blir flyttet ned i fyrrømmet ved A, fordi der er det best plass. Det skal kjøpes inn et sykkelstativ slik at syklene kan stå på skrå og på den måten gi plass til gressklipperen, trillebårene og grill.

**Parkering.**

Styret får klager på urettmessig parkering; enten håndverkere som bruker beboernes faste parkeringsplasser eller parkering på den innerste plassen mot trappen ved B-inngangen, noe som gjør det vanskelig å kjøre rundt bygningen. Håndverkere må etter avlastning av verktøy og materialer benytte seg av gateparkeringen.

**Dugnad.**

Styret arrangerte tradisjonen tro en vår- og en høstdugnad med container. Vi kom i mål takket være bra oppmøte og innsats.

Sommerfesten, som normalt arrangeres ved skolestart, ble avlyst pga. regn og vind og bare 14 grader.

Julegranen, høyere enn på mange år, ble hentet på Juletrgården i Asker. Catherine og Karen serverte kaffe, pepperkaker og julemusikk i forbindelse med tenningen av lysene første søndag i advent.

**Felles uteområder.**

Velvillige beboere vedlikeholder blomsterkrukker, blomsterbed, støttemurskråningene, terrassen, plenen, hekker, busker og plantekassene, slik at området vårt blir pent. Vår del av den øvre plenen klippes av et tilstøtende sameie.

Det er lagt en plan for vedlikehold og samarbeid med naboene om grøntområdene.

Sameiet har en hagegruppe (John Stenberg og Oddmund Arntsberg) som gjør en flott jobb med planlegging av beplantning og vedlikehold.

Dugnadliste for klipping av plenen henger over postkassene i C-inngangen.

**Grøntarealene mot naboene**

Styret har tidligere inngått en avtale, utarbeidet av hagegruppa, om fordeling av arbeidsoppgaver langs tomtegrensene med naboene, som omfatter Drammensveien 50/52/54/56 og Observatorie terrasse 11. Avtalen omfatter vedlikehold og ikke oppgraderinger eller utskiftninger.

Installering av galvanisert ståltrapp over murtrappen ned til tennisbanen ble gjennomført etter at man ga opp å støpe ny trapp. Fjerning av den gamle trappen kunne skade røttene til treet som står ved siden av. Ståltrappen ble finansiert av sameiene i Drammensveien, vårt sameie og Skillebekk tennisklubb.

Vi slutførte vår del av beplantningen av hesteskoen (oktagonen) rundt sypressene mot Drammensveien 52 D og 54 B.

**Korrosjon og kjemiske egenskaper til radiatorvannet.**

Det skjer fremdeles utfelling av jernoksid i radiatorvannet. Ifølge en ekspert, som var på et møte arrangert av Hafslund Celsio, kan dette fortsette i flere år fordi vannet lenge var surt. Vi har en årlig serviceavtale med leverandøren av anlegget (Pentex AS) og vaktmester-tjenesten følger opp filterbytte og tilsetning av kjemikalier som gjør vannet basisk, noe som forhindrer korrosjon.

**Tette sluk i vaskeriene.**

Sluket i vannrenna i A-vaskeriet gikk tett, men høytrykkspyling av avløpsrøret hjalp bare litt. Årsaken til problemet var at bunnen av sluket var fylt opp av sand, stein og en ubestemmelig svart masse. Neste gang et sluk går tett, kan vi ordne det selv ved å bruke et par gummihansker.

**Kommunale avgifter for vann og kloakk.**

Vi har ingen måler og betaler etter areal. Kommunen beregner nå arealet vha tegninger istedenfor flyfoto. Avgiften økte i 2023 med kr. 35 000 og beløp seg til kr. 327 741 i 2024.



Styret ønsker å installere vannmålere på hovedinntaksledningene i forbindelse med utskifting / rehabilitering av baderomstammen for å redusere utgiftene til vann og kloakk.

### Utrelamper.

Det ble montert nye LED-lamper under balkongene ved nordendene. De gamle ble skiftet ut fordi lysstoffrør er blitt forbudt pga. kvikksølvet.

### Hekksaks.

Bryteren på den ene hekksaksen gikk i stykker og det ble bestemt å kjøpe inn en batteridrevet modell som kan bruke de samme batteriene som benyttes i gressklipperen.

### Manglende ventilasjon på bad.

Det har vært klager på at det ikke er naturlig avtrekk på bad og toalett i to leiligheter i B-oppgangen. Dette førte til avskalling av malingen på badene og mugglukkt, ikke bare på bad og toalett, men også i leilighetene.

Styret ønsket en kamerainspeksjon av kanalene, men det var først det tredje firmaet (Ingeniør Service AS, Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo) som stilte med kamerautstyr. Det ble ikke funnet noen blokkering eller gjengroing som kunne forklare manglende ventilasjon i badet i fjerde etasje. Det var gjort endringer på ventilasjonskanalen i badet i andre etasje, slik at det ikke var mulig å gjennomføre kamerainspeksjon. Etter inspeksjon på loft og tak, foreslo montørene at man installerte to vifter på loftet. Vi ble enige om å velge to billige og enkle kanalvifter som ble plassert ved å kappe rørene som går fra samlekassene og til ventilasjonshusene på taket. Avtrekket virker nå tilfredsstillende med middels viftehastighet.

Utgiftene er feilført i resultatregnskapet under Konsulentonorar, da de skulle vært bokført under Drift og vedlikehold.

### Energiforbruket.

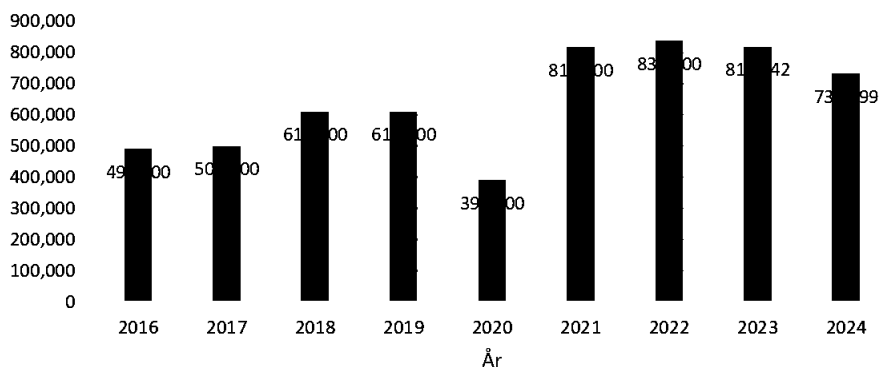
Energi er den største kostnaden i sameiet. I april 2025 koster en 10 min dusj nesten 10 kroner. Om alle 55 beboere i sameiet tar en daglig dusj, blir det kr. 200 000 i løpet av året. Husk å stenge av vannet når du såper inn håret.

Forbruket av fjernvarme og strøm i kWt:

<b>2022</b>	<b>515 000</b>	<b>2023</b>	<b>579 000</b>	<b>2024</b>	<b>574 500</b>
-------------	----------------	-------------	----------------	-------------	----------------

Energiforbruket har derved vært omtrent som i årene 2015 – 2018, da det lå på mellom 569 000 og 578 000 kWt.

Energiforbruk i kroner





## 3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

Styret har registrert at Vipps-innbetalingene for vaskeriet er bokført med kr. 3 373,-, mens regnskapsrapporten til Vipps viser en innbetaling på kr. 8 173,20 til vår konto. Årsaken var at Vipps-kontoen fikk en såkalt KID-lås fra og med 1. mai 2024. Den er nå fjernet og pengene er satt inn på vår konto.

#### Resultat

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

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 821 810. Det tilsvarer omtrent 3 måneders innkrevde felleskostnader, som er den generelle anbefalingen for arbeidskapital.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Større vedlikehold

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

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

#### Energikostnader

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men lavere enn i 2024. Strømstøtten vil etter all sannsynlighet videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på et noe lavere kostnadsnivå enn i 2024.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % 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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede innkrevde felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**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 sameiet 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)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 420 112	2 397 544	2 401 000	2 401 000
Ladeinntekter Elbil		9 166	0	0	0
Andre inntekter	3	9 935	41 768	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 439 213</b>	<b>2 439 312</b>	<b>2 416 000</b>	<b>2 416 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 296	-9 791	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-75 520	-71 818	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-77 216	-54 022	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-75 636	-227 633	-273 000	-273 000
Forsikringer		-250 879	-228 537	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-405 131	-336 558	-297 000	-342 000
Energi/fyring	10	-747 000	-818 142	-860 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 388	-185 640	-196 000	-204 000
Andre driftskostnader	11	-208 571	-196 517	-203 200	-212 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 088 276</b>	<b>-2 174 298</b>	<b>-2 311 840</b>	<b>-2 428 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>350 937</b>	<b>265 014</b>	<b>104 160</b>	<b>-12 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	41 366	35 037	0	0
Finanskostnader	13	-97 661	-88 297	-96 000	-94 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-56 295</b>	<b>-53 260</b>	<b>-96 000</b>	<b>-94 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>294 641</b>	<b>211 754</b>	<b>8 160</b>	<b>-106 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		294 641	211 754		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	62
Forskuddsbetalte kostnader		16 436	141 034
Driftskonto OBOS-banken		545 053	387 494
Sparekonto OBOS-banken		379 939	366 686
Innestående i andre banker		<u>29 018</u>	<u>28 637</u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>970 516</b>	<b>923 913</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 516</b>	<b>923 913</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	<u>-404 701</u>	<u>-699 342</u>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-404 701</b>	<b>-699 342</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	<u>1 226 511</u>	<u>1 263 737</u>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 226 511</b>	<b>1 263 737</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 798	25 642
Leverandørgjeld		129 387	325 402
Påløpte renter		522	8 475
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>148 707</b>	<b>359 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 516</b>	<b>923 913</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A Og B

Terje Kristian Kjeldstad

Petter Andre Grendahl

Per Christian Mortensen

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 127 456
TV/Internett	197 064
Garasje	48 600
Parkering	46 200
Strømuttak	792
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 420 112</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	5 000
Opprydding kundereskontro	62
Vipps-innbetalinger	3 373
Nøkler	600
Utleie	900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 935</b>

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

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

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR** Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR** Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

**NOTE: 7 KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-413
*) Ingeniør Service AS	-76 804
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 216</b>

\*) Denne posten gjelder avtrekksvifter på loftet i B-oppgangen og skulle vært bokført under Drift og vedlikehold.

**NOTE: 8 DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 246
Drift/vedlikehold VVS	-4 590
Drift/vedlikehold elektro	-36 800
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-75 636</b>

**NOTE: 9 KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-327 741
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-66 509
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-405 131</b>

**NOTE: 10 ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-74 233
Fjernvarme	-672 767
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-747 000</b>

**NOTE: 11 ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-8 490
Lyspærer og sikringer	-148
Vaktmestertjenester	-119 864



Renhold ved firmaer	-46 980
Snørydding	-22 775
Andre fremmede tjenester	-1 826
Trykksaker	-1 491
Porto	-825
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 841
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-208 571</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	15 958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 199
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>41 366</b>

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

Pantegjeldsrenter	-97 608
Renter på leverandørgjeld	-53
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 661</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 26 år.	
Opprinnelig 2015	-2 586 327
Nedbetalt tidligere	1 322 590
Nedbetalt i år	37 226
	-1 226 511
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 226 511</b>



Revisjonsberetning settes inn på to egne side





#### 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelsen skal være kr. 60 000 med 50 % til styreleder og 25 % på hver av styremedlemmene.

#### 5. Valg av revisor

Styret foreslår BDO AS, Bygdøy Allé 2, Oslo, som revisor for 2025.

#### 6. Innkomne forslag

**A) Nedskrivningen av elbilladerne økes fra 5 til 10 år.** (Forslag til vedtak fra Ellen Ebeltoft)

Nedskrivningen av elbilladerne økes fra 5 til 10 år.

##### Styrets vurdering:

Styret er enig at nedskrivningstiden er for kort, selv om den faller sammen med garantitiden. Installering av en ladeboks har kostet mellom 23 000 og 30 000 og den vil normalt ha stor bruksverdi utover fem år.

##### Styrets forslag til endring av vedtektene:

Teksten i kursiv erstattes av teksten under «»:

##### 2.7.2 Ladestasjoner

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

«Ved opphør av leie for biloppstillingsplass eller garasje kan eier av ladeboks enten a) ta den med seg, b) selge den til annen person som disponerer parkeringsplass/garasje eller c) selge den til sameiet.»

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

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



**Styrets vurdering:**

Årsmøtet behandlet dette forslaget på forrige årsmøtet og det ble avvist med fire stemmers overvekt.

Styret mener at fjernåpning gir utvidet adgang til å slippe inn uvedkommende.

Overlevering av en fysisk nøkkel vil være en mye bedre garanti for at riktig person får tilgang.

Hvis årsmøtet har beslutter at inngangsdørene ikke kan fjernåpnes med telefon, så gjelder dette som en felles vedtatt regel for hele sameiet. I utgangspunktet vil beboerne i én oppgang ikke kunne overstyre en slik beslutning, ettersom årsmøtets vedtak er bindende for alle beboerne.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret anbefaler at årsmøtet ikke godtar en installasjon som muliggjør fjernåpning av inngangsdørene med telefon.



## 7. Valg av tillitsvalgte

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

- 1 styreleder Terje Kristian Kjeldstad – er valgt til 2025
- 2 styremedlem Guro Langemyhr – er valgt til 2026 (flyttet 2024)
- 3 styremedlem Petter Grendahl – er valgt til 2025
- 4 varamedlem Per Christian Mortensen – er valgt til 2026
- 5 varamedlem Nora Dahl Næss – er valgt til 2026

### 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:

- 1 **Styreleder** Petter Grendahl (D) – 2025-2027
- 2 **Styremedlem** Nora Dahl Næss (B) - 2025-2027
- 3 **Styremedlem** Terje Kjeldstad (C) – 2025 - 2027
- 4 **Varamedlem** Per Christian Mortensen (C) – 2024 – 2026, ikke på valg.
- 5 **Varamedlem** Andreas O. Jaunsen (D) – 2025 - 2027

### Valgkomiteen 2024 – 2026, ikke på valg:

1. Vera Fiksdal (A)
2. Tim Ivar Bernhard Lund (C)
3. Catherine Ulsnes (D)

Valgkomiteen:

Catherine Ulsnes

Vera Fiksdal

Tim Bernhard Lund

## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Vibbo.no

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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](http://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 normalt mandag og torsdag formiddag av ISS Facility Services AS, mens snørydding utføres av underleverandøren Vaktmesterkompaniet AS. Trappevask utføres annenhver uke av [Trappevask.no](http://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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Parkering

Sameiet har 14 parkeringsplasser, inklusive 3 garasjer. Ønsket plass på venteliste rettes til styret. Alle plassene er tilrettelagt for montering av ladestasjon for elbil. Med tanke på framtidig 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 #610975 Sameiet Observatorie terrasse 15 A og B».

## Bredbånd og TV-pakker

GlobalConnect AS (Snarøyveien 36, 1364 Fornebu) er ansvarlig for levering av bredbånd og eier kabler og switcher fram til 1. juni 2027. Etter den dato kan sameiet fritt velge leverandør av bredbånd.

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

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

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

eller

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

Ofte kan problemer med TV-bildet løses ved å trekke ut stikkontakten til TV-dekoderen (ofte en svart boks) i 20 sekunder, som vil gjøre at den starter på nytt.

## 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 bruke den som oppslagsbok når de lurer på hva eller hvordan. Brosjyren ligger på [Vibbo.no/Temaer](http://Vibbo.no/Temaer)



## HUSORDENSREGLER

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

### YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre godkjennelse fra sameiets styre foreligger. Dette gjelder også besøkendes biler.  
  
Adkomst til inngangsdører, garasjer og biloppstillingsplasser skal ikke stenges.
2. Enhver forurensning av gårdsplass og andre utvendige områder skal unngås.  
  
Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i samsvar med renholdsverkets bestemmelser. Ethvert søl omkring søppelbeholderne må unngås.
3. Banking, risting, lufting og tørking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på angitt område.
4. Styret må godkjenne opphenging av plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså oppsetting av skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner m.v.

### FELLESROM

5. Inngangsdører skal være låst hele døgnet.
6. I den kalde årstiden må beboerne holde alle kjellervinduer og dører forsvarlig lukket.
7. Trappeoppgang, trappeavsatser, korridorer og felles kjeller skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som møbler, materialer, kasser, sportsartikler, m.v.
8. Trapper med 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 melde til styret.
- Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

## INDRE ORDEN

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

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

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

Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker sjenerende på omgivelsene, og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero mellom kl. 23.00 og 07.00.

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

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

Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid, når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende



oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn- og utflytting av leilighet.

### **DIVERSE BESTEMMELSER**

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

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

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

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

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