



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 501 520
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Ellen Baadstø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 26.11.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		750 345	747 628
Sum inntekter		750 345	747 628
Kostnader			
Lønnskostnad		41 081	38 620
Annen driftskostnad		649 654	669 777
Sum kostnader		690 735	708 396
Driftsresultat		59 610	39 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 721	5 879
Annen finansinntekt		209	205
Sum finansinntekter		6 930	6 084
Annen finanskostnad		543	3 812
Sum finanskostnader		543	3 812
Netto finans		6 387	2 272
Ordinært resultat før skattekostnad		65 997	41 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		65 997	41 503
Årsresultat		65 997	41 503
Totalresultat		65 997	41 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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		200	1 305
Andre fordringer		119 659	67 614
Sum fordringer		119 859	68 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 669	428 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 669	428 847
Sum omløpsmidler		559 528	497 765
SUM EIENDELER		559 528	497 765

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		422 737	356 740
Sum opptjent egenkapital		422 737	356 740
Sum egenkapital		422 737	356 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 860	113 197
Skyldige offentlige avgifter		573	1 490
Annen kortsiktig gjeld		21 358	26 339
Sum kortsiktig gjeld		136 791	141 025
Sum gjeld		136 791	141 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		559 528	497 765



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 24.04.2018 i Sameiet Observatorie Terrasse 4

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilken standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2018

Ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 4, avholdes tirsdag 24.04.2018 kl.18.00, på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65 - auditorium 3.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

- A) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.
- B) Budsjett 2018.

4. GODTGJØRELSE

- A) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Den nye eierseksjonsloven som trådte i kraft pr 01.01.2018 fordrer at vedtektene oppdateres og endres. Vedlagt oversendes oppdaterte vedtekter der alle endringer er markert. Styret foreslår at vedtektene endres ihht. endringsmarkeringene. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de fremmøtte.
Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Forslag til nye vedtekter ihht. nye eierseksjonslov vedtas i sin helhet.
- B) Endring av sameiets husordensregler vedrørende husro etter kl 23.
Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Forslag til nye husordensregler vedtas.
- C) Styret har hentet inn en teknisk rapport på bygget og mottatt et forslag til vedlikeholdsplan fra et ingeniørfirma. Styret har gjort en prioritering basert på dette forslaget og ønsker aksept for å gjennomføre dette. Styret vil også prioritere å følge opp rapport fra 2012 fra Brann- og redningsetaten som påpeker en del lovpålagte mangler.
Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Styret gis aksept for gjennomføring av prioriterte vedlikeholdstiltak.
- D) Sak om sameiets økonomi, kapitalbehov og ulike finansieringsløsninger. Styret har sett på kapitalbehov og finansieringsløsninger fremover. Det er ulike måter å dekke fremtidige utgifter på; økning av fellesutgifter, opptak av lån, ekstraordinære kontantinnskudd fra hver seksjonseier ved behov eller eventuelt



prøve å selge taket til en utbygger. Styret har blitt kontaktet av en utbygger og arkitektfirma og fått to ulike bud på taket, med og uten heis. Et evt. salg medfører at tak, brannanlegg og oppussing av oppganger utgår av vedlikeholdsplanen og dekkes av utbygger.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Styret gis mandat til å utforske videre mulighet for salg av tak som en finansieringsløsning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år.

7. SAKER TIL ORIENTERING

- A) Endring av fellesutgifter.
Styret vil fra nå av varsle seksjonseierne om endringer i fellesutgiftene i forkant.
- B) Endring av regler for bruk av parkeringsareal.
Ved utleie av parkeringsplass til leietakere i OT4 vil leien være 4 x leie for seksjonseiere.
- C) Dugnad.
Seksjonseiere og beboere inviteres til dugnad i sameiet 9. mai kl 17.

Oslo, 06.04.2018

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 4

Alle seksjonseiere har rett til å være med i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSBERETNING FOR 2017

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært sameiermøte den 29.03.2017 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Agnethe Ellingsen	2017 (2 år)
Styremedlem:	Camilla Karstensen	2016 (2 år)
Styremedlem:	Petter Fredrik Gillesen	2016 (2 år)
Varamedlem:	Håkon Olav Holth	2017 (1 år)
Varamedlem:	Rune Salomonsen	2017 (1 år)
Varamedlem:	Jan Skøien	2017 (1 år)

Ansatta:

Sameiet har en fast ansatt på under ett årsverk, vaktmester Gudrun Knutsen. På dette grunnlag kommer sameiet ikke inn under reglen om Obligatorisk tjeneste pensjon – OPT.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygninger med til sammen 20 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 200 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 982 501 520.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Grant Thornton AS.

Sameiets lån

Sameiet har ingen låneopptak.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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



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

Brannsikringsutstyr:

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

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende tv rettes til GET på e-post: Styremail@get.no eller telefon: 02123.

Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 77531887.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000 for heldekning, og kr 6 000 for huseieransvar. Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 6 582 for 2016.

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt tre styremøter i perioden siden sist årsmøte. Sakene som har vært til behandling er:

- Teknisk gjennomgang av bygg
- Vedlikeholdsplan og økning av budsjett for vedlikehold
- Økning fellesutgifter pga økt vedlikehold og økte utgifter fjernvarme
- HMS



- Og klage på støy fra beboer
- Skifte av brannører, vindu i kjeller
- Varamedlem Rune Salomonsen trer inn etter Petter Gillesen

Ansvarsfordeling:

Parkering: Rune Salomonsen (fungerende for Petter Gillesen)
HMS: Camilla Karstensen

ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2017 var totalt kr 750 345.

Dette er kr 5 217 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes noe høyere parkeringsinntekter.

Driftskostnadene i 2017 var totalt kr 690 735.

Dette er kr 14 016 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes høyere driftskostnader enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2017 viser et positivt årsresultat på kr 65 997.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på økning av innbetalingene av felleskostnader med 2 %.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 64 001.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2017.



Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på 1,9 %.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 10,4 % i 2018.
Vann- og avløpsavgiften øker med 5 % i 2018.
Føleravgiften og tilsynsgebyret reduseres med 6,5 % i 2018.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 21/3- 2018

Styret

1

Sameiet Observatoerie Terrasse 4


Agnethe Ellingsen
Styreleder


Camilla Karstensen
Styremedlem


Petter Fredrik Gillesen
Styremedlem



Årsoppgjør rapport

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

2017



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter:				
Fellesutgifter		639 984	639 984	639 984
Parkering og garasje		19 400	14 400	16 900
Vedlikeholdsfond		48 024	48 024	48 024
Andre inntekter		217	0	0
Kabel-TV		42 720	42 720	42 720
Sum inntekter		750 345	745 128	747 628
Kostnader:				
Lønnskostnader	1	41 081	41 081	38 620
Driftskostnader	2	475 693	429 748	440 972
Vedlikeholdskostnader	3	23 261	95 000	122 741
Honorarer	4	75 997	46 370	45 341
Forsikringer	5	54 639	48 060	46 126
Andre kostnader	6	20 065	16 460	14 597
Sum kostnader		690 735	676 719	708 396
Driftsresultat		59 610	68 409	39 232
Finansinntekter		6 930	6 000	6 084
Finanskostnader		543	0	3 812
Sum finansinnt.- og kostnader	7	6 387	6 000	2 272
Resultat		65 997	74 409	41 503



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

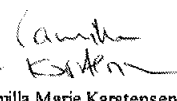
Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		200	1 305
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	8	119 659	67 614
Bank	9	439 669	428 847
Sum omløpsmidler		559 528	497 765
Sum eiendeler		559 528	497 765
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		422 737	356 740
Sum egenkapital	10	422 737	356 740
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	114 860	113 197
Forskuddstrekk		0	199
Skyldige offentlige avgifter		573	1 291
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 755	15 732
Påløpte kostnader		3 999	3 759
Annen kortsiktig gjeld	12	12 604	6 848
Sum kortsiktig gjeld		136 791	141 025
Sum gjeld og egenkapital		559 528	497 765
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		559 528	497 765
Kortsiktig gjeld		136 791	141 025
Sum Arbeidskapital		422 737	356 740

Oslo, 21/3-18

Styret for SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4


Agnethe Ellingsen
Styreleder


Camilla Marie Karstensen
Styremedlem


Petter Fredrik Gillesen
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

INNLEDNING

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Note 1 Lønnskostnader

AGA av feriepenger	564
Arbeidsgiveravgift	4 513
Feriepenger	4 000
Lønn	32 004
Sum lønnskostnader	41 081

Note 2 Driftskostnader

Fjernvarme	219 208
Kabel- TV	56 112
Renhold	17 873
Renovasjon, vann, avløp mv.	155 269
Strøm/nettleie	27 232
Sum driftskostnader	475 693



Note 3 Vedlikeholdskostnader

Eletriske anlegg	6 093
Skadedyrkontroll	13 350
Vedlikehold uteanlegg	3 818
Sum vedlikeholdskostnader	23 261

Note 4 Honorarer

Andre honorarer	4 250
Juridisk honorar	9 188
Konsulenthonorar	22 500
Regnskapshonorar	32 746
Revisjonshonorar	7 313
Sum honorarer	75 997

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Grant Thornton.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 5 Forsikring

Forsikringspremier	48 639
Forsikringsskadeoppgjør	6 000
Sum forsikring	54 639

Note 6 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 933
Datakostnader	3 255
Diverse kostnader	3 250
Porto	6 584
Årsmøte	3 043
Sum andre kostnader	20 065

Note 7 Finansinntekter/-kostnad

Renteinntekter fra bankkonti	209
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 582
Andre renteinntekter	139
Finanskostnad	-543
Sum finansinntekter/-kostnad	6 387



Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring 2018	50 488
Styret.com 01.01.-16.06.2018	2 325
Kabel-tv 2018	62 201
Skadedyrkontroll 01.01.-20.03.2018	4 645
Sum andre kortsiktige fordringer	119 659

Note 9 Bankinnskudd

H.B. 8397.10.27781	439 667
Kto 8397.10.29342	2
Sum bankinnskudd	439 669

Note 10 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	356 740	65 997	422 737
Sum egenkapital	356 740	65 997	422 737

Note 11 Leverandørgjeld

Gjensidige Forsikring	50 488
Hafslund Tellier	984
Sebra Forvaltning	4 584
Hafslund Fjernvarme	57 372
Bygård Vaktmester	1 432
Sum annen kortsiktig gjeld	114 860

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Avsatt Hafslund strøm, avregning des. 2017	11 197
Purregebyrer	1 407
Sum annen kortsiktig gjeld	12 604



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
Inntekter:			
Fellesutgifter	652 784	639 984	639 984
Parkering og garasje	21 600	19 400	14 400
Vedlikeholdsfond	72 024	48 024	48 024
Andre inntekter	0	217	0
Kabel-TV	42 720	42 720	42 720
Sum inntekter	789 128	750 345	745 128
Kostnader:			
Lønnskostnader	41 081	41 081	41 081
Driftskostnader	484 560	475 693	429 748
Vedlikeholdskostnader	220 000	23 261	95 000
Honorærer	47 465	75 997	46 370
Forsikringer	49 563	54 639	48 060
Andre kostnader	16 460	20 065	16 460
Sum kostnader	859 129	690 735	676 719
Driftsresultat	-70 001	59 610	68 409
Finansinntekter	6 000	6 930	6 000
Finanskostnader	0	543	0
Sum finansinnt.- og kostnader	6 000	6 387	6 000
Resultat	-64 001	65 997	74 409



Grant Thornton

An instinct for growth™

Til Årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Grant Thornton Revisjon AS

Kirkegata 15
0153 Oslo
Org.nr. 987 632 380

T: +47 22 20 04 00

E: grant@no.gt.com

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Observatorie Terrasse 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 65.997. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets beretning for regnskapsåret 2017, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.grantthornton.no



Grant Thornton

An instinct for growth™

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikiert.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



Grant Thornton

An instinct for growth™

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21.03.2018
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

VEDTEKTER

Vedtatt på sameiermøte 24. april 2001
Endret/oppdatert på årsmøte 24. april 2018

for Sameiet Observatorie Terrasse 4.

§1

Sameiets navn er "Sameiet Observatorie Terrasse 4". Sameiet består av 20 seksjoner av eiendommen Gnr. 211, Bnr. 200 i Oslo (Org.nr. 974 696 479) i henhold til oppdelingsbegjæring, datert 05.02.1987.

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte/årsmøte, jfr. §9.

§3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, bygget på seksjonenes verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Sameiet Observatorie Terrasse 4.

§4

Den enkelte sameierseksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret ved forretningsfører til registrering. Fremleie skal likeledes meddeles styret ved forretningsfører til registrering, med opplysninger om eiers tilskriver adresse og leietakers personalia.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter/felieskostnader til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte/årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Års- møtet holdes innen utgangen av juni/april måned.

Forslag som en sameierseksjonseier ønsker behandlet på sameiermøte/årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i §9, tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen

§6

Ekstraordinært sameiermøte/årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne/seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte/årsmøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §5 gjelder tilsvarende.



-2-

§7

I sameiermøtet/årsmøtet har sameierne/seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne/Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende sameiermøte/årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§8

På ordinært sameiermøte/årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning for styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9

Årsmøtet/Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet/årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere/sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet/årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets anslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseier/sameiere, valgt på årsmøtet/sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne/seksjonseierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres voteringen ved loddtrekning, og lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
2. b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. c) sal, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
4. d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt.
1. e) samtykke til resekjonering som nevnt §20 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring i vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

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

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

Formatert: Skriftfarge: Automatisk, Tegnskala: 100 %

Formatert: Skriftfarge: Automatisk, Tegnskala: 100 %

Formatert: Skriftfarge: Automatisk, Tegnskala: 100 %

Formatert: Skriftfarge: Automatisk, Tegnskala: 100 %



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

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

§10

Ingen kan som sameierseksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet/årsmøtet om retts- handel omoverfor ens eget eller ens nærstående seg selv eller om eget ansvar overfor sameiet. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierseksjonseierne på sameiermøtet/årsmøtet et styre på tre medlemmer med et varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styre- og vara- medlemmer skal være sameiere.



-3-

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet/årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder; eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

Formatert: Midtstilt, Innrykk: Venstre: 7,72 cm, Høyre: 7,66 cm, Mellomrom Før: 3,5 pkt.

§12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. I fellesanliggender representerer styret sameierne/seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i forhandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameierårsmøtet.

§15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierne/sameierne's forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

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

Formatert: Midtstilt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikk som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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



Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 34.

§ 17

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike.

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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

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

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 35.

§ 18

Skade grunnet inn- og utflytting i fellesarealer skal dekkes av ansvarlige.

§ 19

Alle seksjonseiere må melde inn til styret hvem som bor/har tilhold i leilighetene, grunnet sikkerhet ved brann o.l.

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.





**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4**

Vedtatt på sameiermøte

Vedtatt: 26.04.2004

Vedtatt på årsmøte 24. april 2018



HUSORDENSREGLER

1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2.

Styret kan gjennom rundskriv eller andre meldinger til beboerne foreta midlertidige endringer eller tilføyinger i husordensreglene. Dette må endelig vedtas på påfølgende sameiermøte/årsmøte.

3.

Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig.

4.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Bare kaldt vann skal kobles til vaske- og oppvaskmaskiner.

5.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

6.

Det må ikke holdes dyr som er til ulempe for andre beboere i leilighetene.

7.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at naboer ikke sjeneres. Det skal være ro etter kl. 23.00. Vær spesielt oppmerksom på at stereoplanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på terrassene og ballkongene vil kunne forstyrre beboerne.

Formatert: Skriftfarge: Rød

8.

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppganger og kjellerganger, med unntak av barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede på anviste plasser. Det er ikke tillatt å hensette søppel eller lignende i gang eller trappeopp ganger.

Sykler plasseres i kjeller på avvist plass, eller egen kjellerbod.

Beboerne plikter å holde inngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Beboerne har ikke anledning til å gi fra seg inngangskoden til noen som ikke bor i huset.

Beboerne plikter å verne om ytre anlegg.



9.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bybebyggelsens utseende, så som f. eks. maling, antenner, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ut fra estetiske hensyn oppfordres beboerne kun til å bruke gardiner eller persienner i vinduene, og ikke benytte håndklær, lakener o.l. til dette formålet.

10.

Søppelcontainerne skal kun brukes til innpakket husholdningsavfall, og avfallet må ikke være lett knuselig, brennende eller lett antenkelig. Containeren skal være lukket, og det skal ikke være søppel på utsiden av denne, dette for å forhindre lukt og rotter. Større gjenstander må kastes for egen regning etter avtale med vaktmester.

11.

Syret tildeler parkeringsplasser, og hver plass skal ha skilt i henhold til gjeldende retningslinjer. Informasjon om dette fås ved tildeling av plass.

Ingen har anledning til å bruke gjesteparkeringen som fast parkeringsplass.

12.

Vannrørene er de samme som den gang bygget ble oppført i 1936. Disse er ikke konstruert for dagens vaske- og oppvaskmaskiner. Vi ber om at det ved bruk av vann brukes skjønn – rørene har ikke kapasitet til at både oppvask- og vaskemaskin kjøres samtidig. Er vaskemaskinen plassert på badeværelset bør langvarig dusjing også unngås.



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørum
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, BSc – Rolf Erling Eidsvold

TILSTANDSVURDERING
OG
VEDLIKEHOLDSPLAN
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4



Observatorie terrasse 4 A og 4 B, 0254 Oslo

Dato for befaring: 29.08.2017

Utarbeidet av:

Takstingeniør, BSc - Eiendomsrådgiver Rolf Erling Eidsvold

Side | 1



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørum
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, BSc – Rolf Erling Eidsvold

TILSTANDSVURDERING OG VEDLIKEHOLDSPLAN SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Besiktigelsesdato: 29. august 2017
Opplysninger gitt av: Jan Skoien og Agnete Ellingsen, styret
Fremlagt ved befaring: Opplysninger fra byggesaksmappe og generell informasjon.
Utført av: Takstingeniør, BSc Rolf Erling Eidsvold

Bakgrunn for dokumentet:

Et dokument til hjelp for videre planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikeholdsbehov og eventuelle forbedringer av bygningsmassen for den aktuelle eiendommen. Samt et dokument som gir en prioritering og et kostnadsestimat for dette.

Dokumentet skal kunne danne basis for de beslutninger og evt. finansielle behov som et eier må ta i slike saker. Samtidig skal dokumentet kunne gi signaler om investeringer som kan gi økonomisk gevinst for eier både ved drift og ved en evt. omsetning / salg av eiendommen.

Forutsetninger:

En visuell befaring sammen med tekniske undersøkelser gir en registrering av tilstanden for bygningene. På bakgrunn av denne registreringen gjøres en vurdering i forhold til en ønsket situasjon og med tanke på nødvendige tiltak.

Hovedbygning er beskrevet detaljert for alle bygningsdeler og komponenter. Evt. andre bygg på eiendommen er beskrevet mer generelt.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsbeskrivelse: Generell verbal beskrivelse av nåsituasjonen for bygningsdelen.
Tiltak: Vurderte nødvendige tiltak for å ivareta bygningsdelens funksjon og levetid.

Begrunnelse: Hvorfor anbefalte vedlikeholdstiltak er påkrevet:

- S = sikkerhet (bæreevne, brannsikkerhet, personsikkerhet)
- O = offentlige pålegg
- LF = krav i.h.h.t. lover og forskrifter.
- LV = Løpende, akutt vedlikehold, uforutsette skader.
- PV = Periodisk vedlikehold, intervallbundne arbeider (typisk overflatebehandling)
- U = Utskifting levetid, tilfredsstillende ikke lenger tiltenkt funksjon.
- HM= helse og miljø
- B = brukerønsker (for eksempel økt brukervennlighet eller estetiske ønsker).

Utbytelsesfrekvens: sier noe om bygningsdelens levetid og / eller hyppighet av vedlikeholdsbehov.

Kostnad: Estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Hensyntatt evt. tilkomstkostnader, tildekking, rigg etc. Det må innhentes pristilbud for de enkelte aktiviteter og kontrakt skrives for arbeidene igangsettes. Prisene er beregnet etter dagens kroneverdi,

Ikke justert for forventet lønns- og prisstigning i markedet.

Prioritering; en vurdering og en kvalifisert anbefaling av hvilke tiltak som er mest påkrevet.



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørum
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, B.Sc – Rolf Erling Eidsvold

SAMMENDRAG:

GENERELT

ADRESSE	Observatorie terrasse 4 A og B, 0254 Oslo
MATRIKSEL	Kommune nr. 0301, Gnr. 211, Bnr. 200, Seksjonsnr. 1 – 20
BYGGEÅR	1937
TILBYGG / OMBYGG	Ingen søknadspliktige tiltak etter byggeår ut over ett bad i 2011.
BELIGGENHET	Skillebekk / Solli plass i Oslo kommune.
TOMTEFORHOLD	Flat, lett skrånende. Asfaltert fortau og parkeringsplass. Skiferheller og belegningsstein inngangsparti. Plen og noe beplantning ut for bygget i front, bakside og gavel.
TILKOMST	Inngang til oppgang fra Observatorie terrasse ved fasade mot vest. 2 stk. oppganger.

BYGNING

Areal og anvendelse bygård

Etasje	Bruksareal BRA m2	Anvendelse
1. etg.	440	Boenheter, boder og 2 stk. oppganger.
1. – 4. etasje	1.320	Boenheter og 2 stk. oppganger
Kjeller	430	Boder, felles rom, vaskerom og felles teknisk rom.
SUM BYGNING	2.190	

Bygård

GRUNNMUR	Antatt fundamentert med betongfundament på faste masser evt. fjell. Grunnmur / yttervegger mot terreng av ca. 40 betong med sparestein.
YTTERVEGGER	Bærende yttervegger av murverk / teglstein. Bærende innvendige vegger av mur / betong.
ETASJESKILLER	Etasjeskiller av betong.
TAK	Flatt tak. Isolert og oppforet på betongdekke med papp / membran på topp.
OPPVARMING	Fjernvarmesentral i kjeller med vannbåren varme til radiatorer i alle rom. Noen leiligheter har gulvvarme bad og toalettrom. Pipe og ildsteder, peis montert.
VENTILASJON	Naturlig ventilasjon via ventiler i vegg / spalte i vinduer, samt lufteventil i skorstein. Noen har installert mekanisk avtrekk på våtrom. Kullfilter ventilator.
STANDARD	Bygget bærer preg av byggeårets byggeskikk og materialbruk, noe vedlikeholdsetterslep både utvendig og innvendig. Oppgradert innvendig på ulike tidspunkt. Normal god, men noe utidsmessig standard.



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørum
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, B.Sc – Rolf Erling Eidsvold

Byggesaker registrert på eiendommen:

Følgende byggesaker er registrert i Plan- og bygningssetaten Oslo kommune;

201117806	Observatorie terrasse 4 B - Ombygging av bad	Avsluttet
195601343	Observatorie terrasse 4 - Oljefyring	Avsluttet
195600586	OBSERVATORIE TERRASSE 4B, Pålegging tretak	Avsluttet
194400365	OBSERVATORIE TERRASSE 4B, Rep. etter eksplosjon	Avsluttet
194400364	OBSERVATORIE TERRASSE 4, Rep. etter eksplosjon	Avsluttet
193700696	OBSERVATORIE TERRASSE 4B, Varmeanlegg	Avsluttet
193700695	OBSERVATORIE TERRASSE 4, Varmeanlegg	Avsluttet
193500764	OBSERVATORIE TERRASSE 4B, Våningshus	Avsluttet
193500763	OBSERVATORIE TERRASSE 4, Våningshus	Avsluttet

KONKLUSJON

Boligblokk oppført i 1937.

Boligblokken består av 4. etasjer pluss kjeller.

1. etg utgjøres av delvis underetasje og består av leiligheter med boder i bakkant mot terreng i store deler av bygget.

2., 3. og 4. etg. består av kun boenheter. Ikke loft.

2 stk. oppganger, begge med tilkomst fra gate / forhage.

Totalt 20 stk. boenheter / leiligheter.

Eiendommen ble seksjonert i 1987 og består av totalt 20 seksjoner.

Eiendommen består av denne boligblokken med forhage på inngangssiden, noe plen og beplantning ut for gavel mot syd-vest, plen ved byggets bakside mot syd-øst og asfaltert biloppstillingsplass og internvei ved gavel mot nord-øst.

Utearealet utgjøres hovedsakelig av plen og noe beplantning.

Eiendommen er seksjonert og er organisert som boligsameie.

Sameiet Observatorie terrasse 4, org.nr. 982 501 520.

Bygården er oppført i mur / teglstein og betong etter byggeårets lov- og forskriftskrav og byggeskikk.



Borgenvegen 311

Postboks 69, 1924 Sørum

Tlf.: +47 93 40 34 14

Epost: rolf@bekom.no

Takstingeniør, B.Sc – Rolf Erling Eidsvold

Sameiet utøver alt av vedlikehold og daglig drift ved kjøp av tjenester ved behov, serviceavtale for fjernvarmesentral. Øvrig som dugnadsarbeid.
Ingen service eller vedlikeholdsavtaler ut over fjernvarmesentral.

Opplyste utførte utskiftninger og vedlikeholdsarbeider:

- Noe vinduer er byttet i ca. 2004.
- Fjernvarme installert ca. 2007.
- Stigeledninger og oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller 2009 / 2010.
- Kontroll av taktekking uten anmerkninger i 2010.
- Kontroll av røranlegg uten bemerkninger i 2010 / 2012.
- Nye dørtelefoner og postkasser i 2014.
- Balkonger malt i 2015.
- Vedlikehold utført på balkonger ved behov frem til 2015.
- Utearealene oppgradert i 2016.

Tilstandsvurderingen har avdekket noen feil og / eller mangler som krever tiltak i nær fremtid. Noen av disse er av en mer akutt vedlikehold som i Tilstandsvurderingen er betegnet som *Løpende vedlikehold, LV*. Disse ansees å utgjøre mindre arbeider og er i oversikten oppført som anbefalt utført i 2018. Hvis midler i budsjett kan med fordel noe startes allerede nå i høst. Gjelder arbeider som; justering av dører i fellesarealer, utbedring skader taknedløp og spyling av taknedløp og rutiner for rens av takrenner. Spesielt viktig at sluk og renner for avrenning av vann holdes rengjort og åpne.

Ved inngangsparti oppgang 4 B er registrert fukt i vegg under terreng ved gavel mot syd-vest. Ut for her er anlagt rullestein under balkong med duk mot underliggende masser. Ingen tegn til fuktsikring av yttervegg / drenering. Samtidig avsluttes taknedløp rett ut på terreng under balkong her. Her må takvann ledes ut og vekk fra bygning, samt at grunnmur må fuktsikres utside og legge drensledning ned mot såle for å trekke vann ut fra dette hjørnet. Drensvannet kan f.eks. lokalt ledes til et steinfang som etableres i terrenget.

Ideelt sett burde det bli etablert drenering for hele bygget. Slik bygget brukes i dag og slik det er konstruert fungerer øvrige deler av rom under terreng og det er ikke avdekket symptomer på unormalt fukt i kjellervegger for øvrig. Men dette kan endre seg fremover.

Har valgt å ikke medta full drenering i vedlikeholdsplanen.

En evt. drenering av hele bygget vil medføre en økt kostnad for denne posten på estimert kr. 350.000,-.

Det er viktig at sameiet har gode rutiner for løpende vedlikehold / ettersyn.

Noe kan gjøres på dugnad, men erfaringsvis vil ikke dette være tilstrekkelig for å ivareta løpende vedlikehold og det anbefales på generelt grunnlag at det inngås en vedlikeholdsavtale med et vaktmesterfirma.

Befaringen har avdekket noen forhold som burde vært tatt tak i som en naturlig følge av en vaktmestertjeneste. Det anbefales å innhente tilbud på vaktmestertjenester som også inneholder spesifisert tilsyn / ettersyn og en vedlikeholdsavtale.



Borgenvegen 311

Postboks 69, 1924 Sørum

Tlf.: +47 93 40 34 14

Epost: rolf@bekom.no

Takstingeniør, B.Sc – Rolf Erling Eidsvold

Videre er det i *Tilstandsvurderingen* og i *Vedlikeholdsplanen* foretatt en vurdering og en periodisering av fremtidig periodisk vedlikehold (intervallbundne arbeider). Dette på bakgrunn av registrert tilstand og alder på de ulike bygningsdeler. Betegnet som *Periodisk vedlikehold, PV*.

Bygningen bærer preg av at det er utført en del vedlikeholdsarbeid de senere år. Det er avdekket noe vedlikeholdsetterslep.

Av store periodiske vedlikehold (PV) de nærmeste årene utgjør kontroll av takmembran, rengjøring fasade, overflatebehandle inngangsdører, utbedre skader i murpuss og male vegger i kjeller / bodareal, kontroll av piper, spyling og TV-kontroll av bunnledninger og avløpsrør vaskekjeller, samt kontroll og etablere plan for nødvendig fremtidig utskiftinger av VVS generelt.

Bygningene er i en slik tilstand og alder at det for flere konstruksjoner er tid for større utskiftinger (U) av materialer, komponenter eller bygningsdeler.

Dette gjelder bl.a. taktekkning, takrenner og nedløp, kjellervinduer, øvrige vinduer og terrassedører. Samt VVS anlegg hvor det i denne perioden anbefales en kartlegging og plan for fremtidig fornyelse. Det er opplyst at vinduer og terrassedører er den enkelte seksjonseiers ansvar. Noe er skiftet ut, grovt antatt ca. 50%. Øvrige må fornyes i nær fremtid. Maling og vedlikehold er ikke noe godt alternativ. Det er i vedlikeholdsplanen ført opp beløp for disse postene og medtatt dem i summeringen, da det vil anbefales at dette gjøres samlet. Har merket disse med rødt slik at de enkelt kan trekkes ut hvis behov.

Boligblokken har tidligere hatt oljefyring med fyringsolje fra nedgravd tank. Synlig påfyllingsrør må fjernes og hvis ikke allerede utført, må tank renses og fykes med sand eller fjernes innen 2020.

Boligblokken er oppført i 1937.

På den tid var gjeldende lov «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924».

En lov som i utgangspunktet gjaldt for bare de store byene i landet og tilhørende områder.

Lovens tilhørende forskrifter som gjaldt på dette tidspunktet var Forskrifter av 6. oktober 1928.

Bygningen er ca. 80 år og bærer noe preg av at det er et gammelt bygg, oppført en tid hvor både lover og regler og tilgjengelige bygningsmaterialer var noe helt annet enn i dag.

Det har vært utført vedlikeholdsarbeid og noe oppgraderinger på bygningen opp i gjennom årene.

Bygget fremstår med noe vedlikeholdsetterslep, men som et godt bygg.

Forskjellene mellom de kravene som bygget er oppført etter og dagens gjeldende krav er så store at det vil være behov for og fornuftig å foreta noen oppgradering av f.eks. varmeisolering, ventilasjonsanlegg, varmegjenvinning etc. de nærmeste årene.

Denne type oppgraderinger vil uansett være tiltak som hører hjemme i en evt. vurdering om modernisering av bygningen, og ansees ikke som vedlikehold.

Slike tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

I skjemaet Tilstandsvurdering er det for mange av bygningsdelene under posten *Tiltak* oppført utbyttefrekvens for bygningsdelen på bakgrunn av forventet utskifting og / eller levetid.

Da merket med U. Dette som en indikasjon på når det kan *forventes* tiltak ut over periodisk vedlikehold (PV) for bygningsdelen.



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørumsund
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, B.Sc – Rolf Erling Eidsvold

Altså hvor mange år fra en bygningsdel er byttet / ny til det kan forventes at den må skiftes ut.
Dette er kun ment som en informasjon.

Bygningsmassen er pr. i dag ca. 80 år gammel.
Utskiftninger og / eller utbedringer ut fra levetid vil normalt opptre allerede fra når bygningene / bygningsdelene når en alder av ca. 20 år og fremover. Det må likevel påpekes at dette er hva som kan *forventes*. I tillegg vil det erfaringsvis alltid fremkomme behov for utbedringer av mer akutte, uforutsette aktiviteter.

En bør også ta med i betraktningene at det alltid er billigere å foreta en utskifting / utbedring før bygningsdelens funksjon vil svikte og medføre skade på andre bygningsdeler.

Nedenfor følger en *Vedlikeholdsplan* for de nærmeste 5 årene.

Merk, de angitte kostnader er estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak.
Beløpene er kroner (NOK) inklusiv merverdiavgift.

For de største aktivitetene må det innhentes pristilbud.

Det anbefales generelt for alle arbeider å undersøke markedet for beste pris og kvalitet til enhver tid.

Husk at pris alene er ikke eneste kriterium når utførende skal velges.

Referanser, kvalitet og økonomi er vel så viktige faktorer.

Og gjør alltid skriftlige avtaler, slik at garanti og reklamasjonsrettigheter etter lov om håndverkertjenester ivaretas.



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørum
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, B.Sc – Rolf Erling Eidsvold

Oppsummering Vedlikeholdsplan: (alle summer er inkl. mva.)

Prioritet	Bygningsdel	Tiltak	Utføres	Estimert kostnad
1	212	Drenering	Fuktsikring yttervegg og drenering i gavel 4 B. Utbedre fuktskade vegg innside her.	2018 Kr. 75.000
2	232	Taktekking	Kontroll og rengjøring taktekking, taksjekk	2018 Kr. 10.000
3	233	Vinduer	Førnye kjellervinduer	2018 Kr. 30.000
4	235	Ytterdører	Justering, inngangsdører	2018 Kr. 5.000
5	236	Takrenner og nedløp	Rep av skader. Rense takrenner og spyle taknedløp. Lede utkast vekk i fra bygning.	2018 Kr. 15.000
6	244	Innvendige dører	Justering, rep innvendige dører fellesrom.	2018 Kr. 10.000
7	251	Utvendige overflater, dører	Overflatebehandling ytterdører	2018 Kr. 5.000
8	266	Skorsteiner / piper	Kontroll av piper.	2018 Kr. 7.500
9	700	Utendørs	Asfalt inn mot lyskasser og lyskasser ved parkering utbedres.	2018 Kr. 27.500
10	311	Bunnledninger	Spyling og kamerainspeksjon.	2018 Kr. 20.000
SUM 2018				Kr. 205.000
11	233	Vinduer	Utskifting av alle gamle vinduer (50%) (kan være seksjonseiers ansvar, derfor i rød)	2019 Kr. 300.000
12	235	Ytterdører, terrassedører	Terrassedører fornyes. (kan være seksjonseiers ansvar, derfor i rød)	2019 Kr. 250.000
13	236	Utvendig beslag	Alle vannbordbeslag fornyes	2019 Kr. 50.000
14	310	VVS Generelt	Oljetank sikres / fjernes og påfyllingsrør fjernes.	2019 Kr. 35.000
SUM 2019				Kr. 635.000
15	251	Utvendige fasader, vegger	Teglfasade rengjøres.	2020 Kr. 125.000
16	310	VVS-generelt	Foreta gjennomgang og kartlegging av status innvendige vann og avløpsrør. Plan for utskifting oppgradering	2020 Kr. 25.000
SUM 2020				Kr. 150.000
17	232	Taktekking	Utskifting av membran og underliggende konstruksjon ned til betongdekke.	2021 Kr. 400.000
SUM 2021				Kr. 400.000
18	235	Renner og nedløp	Førnye takrenner og nedløp samt sluk balkonger Inkl. beslag for renner.	2022 Kr. 150.000
19	254	Innvendig overflater vegger	Vegger og trappegang i kjeller og bodareal. Rep puss, skrapes og males.	2022 Kr. 100.000
SUM 2022				Kr. 250.000
SUM TOTALT		2017 - 2022		Kr. 1.640.000



Borgenvegen 311
Postboks 69, 1924 Sørum
Tlf.: +47 93 40 34 14
Epost: rolf@bekom.no
Takstingeniør, BSc – Rolf Erling Eidsvold

Sørum den 02.10.2017

Befaring og rapport utført av

.....
Rolf Erling Eidsvold
Takstingeniør, BSc - MNITO-Takst

Vedlegg: Tilstandsvurdering
Fotorapport



Forslag Vedlikeholdsplan april 2018

Pkt	Bygningsdel	Tiltak	Utføres	Estimert kostnad	
1	232	Taktekking	Kontroll og rengjøring taktekking, taksjekk	2018	10.000
2	233	Vinduer	Fornye kjellervinduer	2018	30.000
3		Vindu kjeller	Bore hull i vegg for vannuttak	2018	5.000
4	236	Takrenner og nedløp	Rep av skader. Rense takrenner og spyle taknedløp. Lede utkast vekk i fra bygning.	2018	15.000
5	244	Innvendige dører	Justering, rep innvendige dører fellesrom.	2018	10.000
6		Brannanlegg	Teknisk gjennomgang av varslingsanlegg, branndører, inngangsdører mm	2018	12.000
7		Brannanlegg	Installasjon anlegg og internkontroll	2018	75.000
8		Brannsikring	Bytte av branndører mm (ref rapport etter tilsyn2012)	2018	50.000
9	266	Skorsteiner/piper	Kontroll av piper	2018	7.500
Sum 2018					214.500
10	236	Utvendig beslag	Alle vannbordsbeslag fornyes	2019	50.000
11	310	VVS generelt	Oljetank sikres / fjernes og påfyllingsrør fjernes	2019	35.000
12		Bunnledninger	Spyling og kamerainspeksjon	2019	20.000
		Drenering	Fuktsikring yttervegg og drenering i gavel 4B. Utbedre fuktskade vegg innside	2019	75.000
Sum 2019					180.000
13	310	VVS-generelt	Foreta gjennomgang og kartlegging av status innvendig vann og avløpsrør. Plan for utskiftning / oppgradering	2020	25.000
Sum 2020					25.000
14	232	Taktekking	Utskiftning av membran og underliggende konstruksjon ned til betongdekket.	2021	400.000
15		Tak	Reparere knuste glassbyggerstein	2021	20.000
Sum 2021					420.000
18	235	Renner og nedløp	Fornye takrenner og nedløp, samt sluk balkonger inkl. beslag for renner	2022	150.000
19	254	Innvendig overflater vegger	Vegger og trappegang i kjeller og bod areal. Rep. Pull, skrapes og males	2022	100.000
Sum 2022					250.000
SUM TOTALT 2017-2022					1.089.500



Generelt:

Avhengig av hva inspeksjoner vil vise så kan det påløpe ekstra kostnader på følgende:

- Full drenering rundt bygget. Estimert 350.000,-
- Innvendig vann og avløpsrør. Usikkert beløp: 500.000 – 1.500.000
- Renovering av oppganger. Estimert til ca 400.000 for begge oppganger) nedprioritert før annet er avklart.



PREDIO

Observatorie Terrasse 4A og 4B
Påbygg

Predio Real Estate Developers

Prosjekt Observatorie Terrasse 4A og 4B



Mulighet for eiendomsutvikling ved påbygg

- Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030 muliggjør utbygging
- ~260 m2 kan legges til i 5 etasje
- Etablering av 3 til 5 nye enheter

Utbedring av eksisterende bygg

- Installere 2 nye heiser i eksisterende trapperom
- Nytt tak iht. TEK 17, med mulighet for 20 års garanti
- Oppgradering av brannsikkerhet for bygården

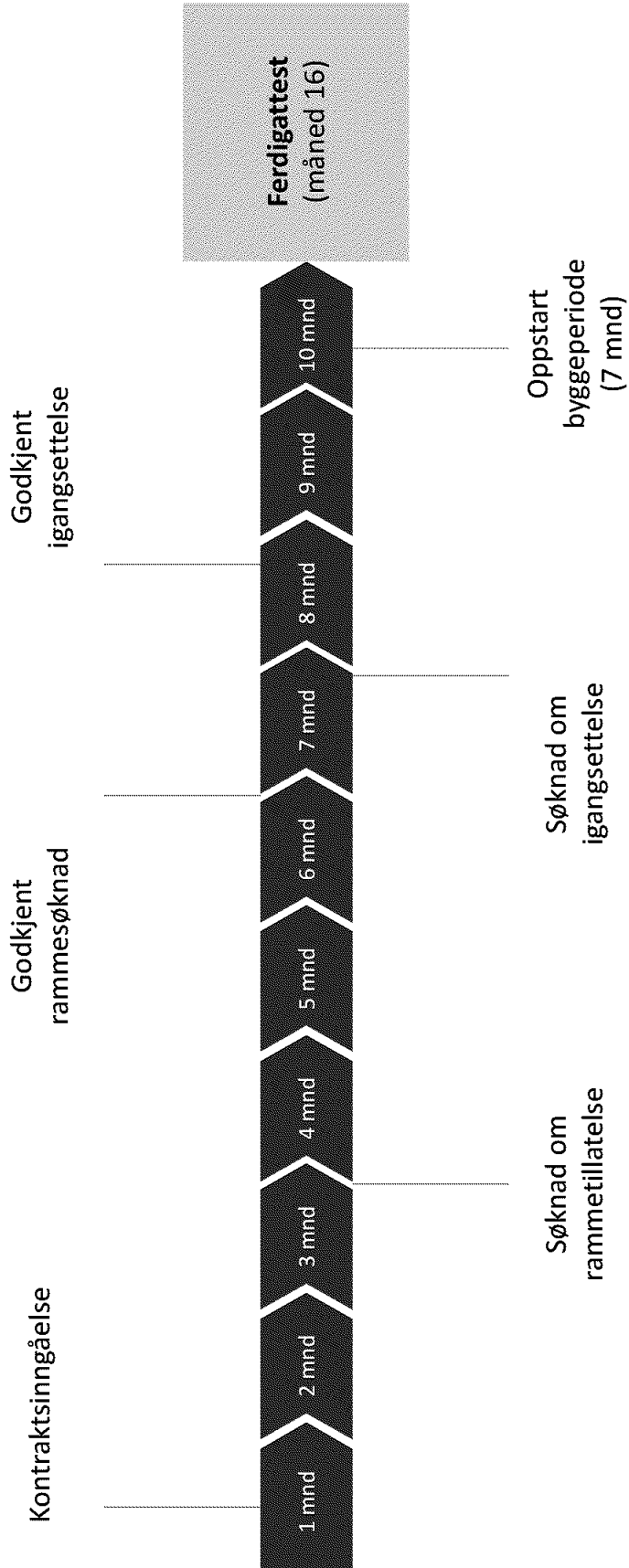
Ekstra inntekter til Observatorie Terrasse 4

- 1,1 million i salgsinntekter fra Predio AS
- Lavere felleskostnader for eksisterende andeler
- Verdiøkning for samtlige enheter

Predio Real Estate Developers



Tidsplan



Predio Real Estate Developers



Nøkkelfaktorer for å sikre et vellykket prosjekt

- 1 Utarbeide et prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet, som gir en god arealutnyttelse.
- 2 Dialog med antikvariske myndigheter, for å oppnå en god og effektiv søknadsprosess.
- 3 Benytte riktig entreprenør, og materialer av høy kvalitet.
- 4 Rask og effektiv bygging for å begrense tidsperioden med byggestøy.

Predio Real Estate Developers

Predio har den rette prosjektlederen for dette prosjektet

Svein

Stokke



Prosjektleder for Observatorie Terrasse 4

Svein har 9 års erfaring innen arkitekturprosjektering og eiendomsutvikling. Han har gjennomført over 20 bolig- og næringsprosjekter i Oslo, inkludert reguleringsarbeid i Oslo sentrum.

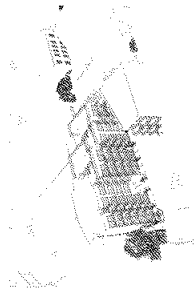
Som tidligere arkitekt hos Kile Stokholm Arkitekter AS har Svein vært delaktig i utvikling av Tjuvholmen på vegne av Selvaag (KS Tjuvholmen), prosjekt Stranden 1 Aker brygge for Norwegian Property, samt prosjekter i Kvadraturen. Som konsulent for eiendomsutviklere har Svein fokus på eiendomsutvikling i eksisterende urbane strukturer med tilhørende bygningsmasse.

Svein har en mastergrad i arkitektur og byplanlegging fra Universidad de Belgrano.

Predio Real Estate Developers

Referanseprosjekter

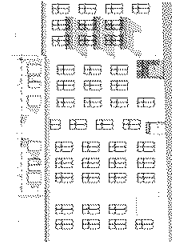
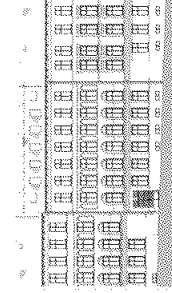
- Fredensborgveien 24



- Nasjonal turistvei



- Eiriks gate 13A

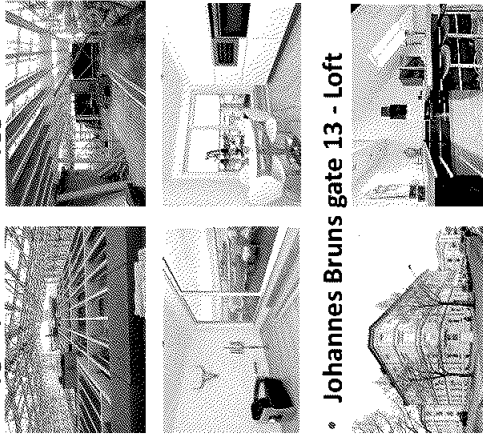


Predio bruker leverandører og materialer av høy kvalitet

BYGG Crew AS

Bygg Crew har siden oppstarten i 2008 vært totalentreprenør for 16 prosjekter innen påbygg / råloft i Oslo, med et samlet BRA på ~2800 m2.

- Bygdøy allé 35 – Påbygg



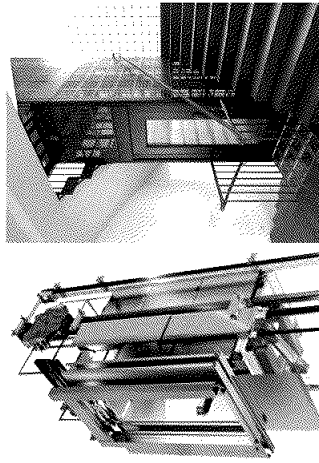
- Johannes Bruns gate 13 - Loft

Attester som vedlegg

KONE

Kone er en verdensleder innen heisbransjen og leverer heiser, med mer en 100 års erfaring. I Norge har KONE i dag 21 avdelingskontorer fordelt over hele landet med hovedkontoret i Oslo.

Tilbud: levering og installasjon av 2 KONE ProSpace elevators 1200 x 950.



Tilbud fra Kone som vedlegg

Protan

Protan har levert takbelegg og membraner siden 1972, og kan dokumentere produktenes lange levetid gjennom mange års erfaring i nordisk klima og omfattende testing i egne og eksterne laboratorier.



Note: Eksempler fra leverandør kan variere, se produktbeskrivelse i tilbud.

Predio Real Estate Developers

Tilbud

Predio kjøper fellesareal for:

- 1 100 000 NOK som utbetales ved godkjent rammetillatelse¹
- levering og installasjon av 2 stk. Prospace PW04/06-19 heiser i eksisterende trapperom (verdi heis 3 000 000 + installasjon 550 000)

Prosjektet vi i tillegg gi følgende fordeler til andelseiere:

- Høyer salgsverdi for alle andeler
- Oppgradering av bygården i form av nytt tak og brannsikkerhet iht. dagens standard
- Lavere fellesutgifter grunnet flere andeler som betaler fellesutgifter

Bindende bud som vedlegg

1. Forbehold om godkjent rammetillatelse med minimum 260 m2 BRA-S

Predio Real Estate Developers



PREDIO

Observatorie Terrasse 4A og 4B
Påbygg – Alt.2

Predio Real Estate Developers

Prosjekt Observatorie Terrasse 4A og 4B



Mulighet for eiendomsutvikling ved påbygg

- Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030 muliggjør utbygging
- ~260 m² kan legges til i 5 etasje
- Etablering av 3 til 5 nye enheter

Utbedring av eksisterende bygg

- Rehabilitering av inngang A og B med tilhørende trapperom
- Nytt tak iht. TEK 17, med mulighet for 20 års garanti
- Oppgradering av brannsikkerhet for bygården
- Nye 3 lags vinduer med støydempende glass kan installeres i samtlige leiligheter¹

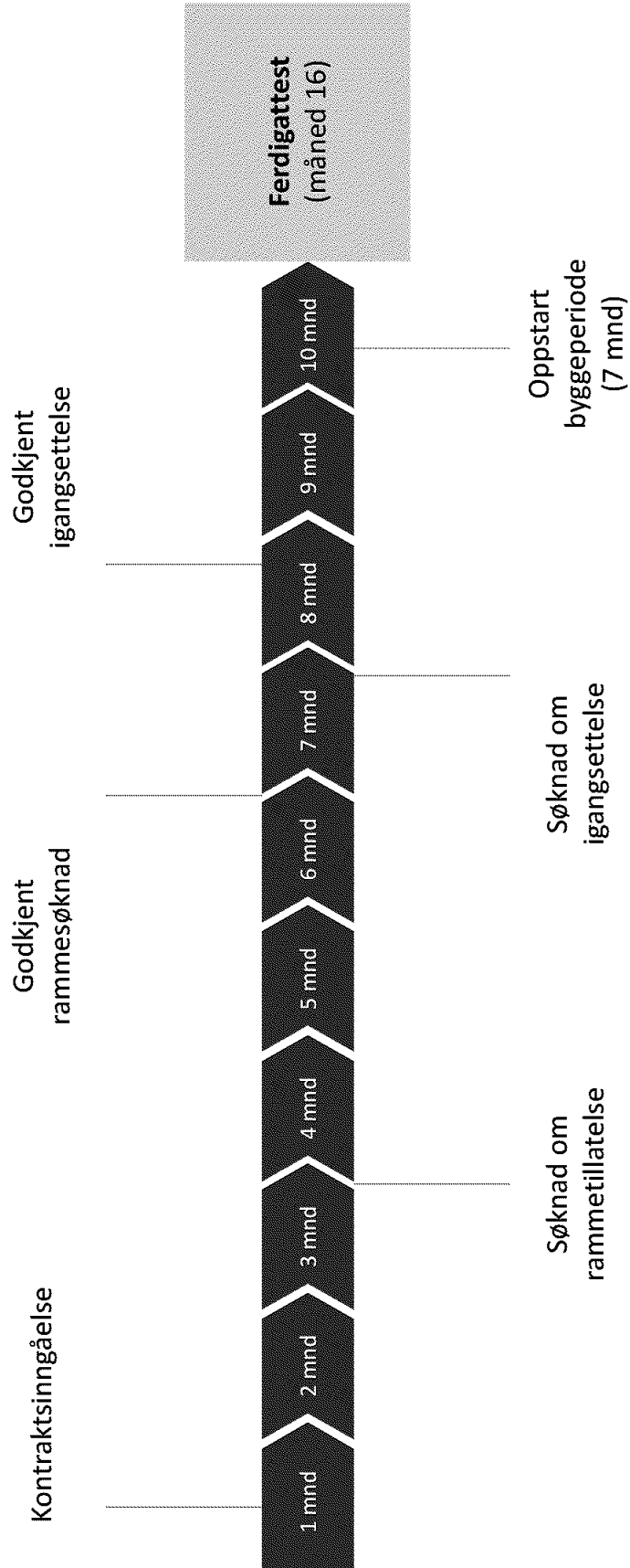
Ekstra inntekter til Observatorie Terrasse 4

- 3 millioner i salgsinntekter fra Predio AS
- Lavere felleskostnader for eksisterende andeler
- Verdiøkning for samtlige enheter

1. Egenandel pr vindu kr 5000,- inkludert montering.



Tidsplan



Predio Real Estate Developers



Nøkkelfaktorer for å sikre et vellykket prosjekt

- 1 Utarbeide et prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet, som gir en god arealutnyttelse.
- 2 Dialog med antikvariske myndigheter, for å oppnå en god og effektiv søknadsprosess.
- 3 Benytte riktig entreprenør, og materialer av høy kvalitet.
- 4 Rask og effektiv bygging for å begrense tidsperioden med byggestøy.

Predio Real Estate Developers

Predio har den rette prosjektlederen for dette prosjektet

Svein

Stokke



Prosjektleder for Observatorie Terrasse 4

Svein har 9 års erfaring innen arkitekturprosjektering og eiendomsutvikling. Han har gjennomført over 20 bolig- og næringsprosjekter i Oslo, inkludert reguleringsarbeid i Oslo sentrum.

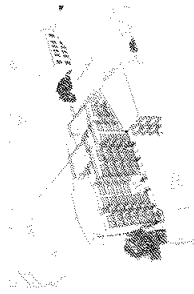
Som tidligere arkitekt hos Kile Stokholm Arkitekter AS har Svein vært delaktig i utvikling av Tjuvholmen på vegne av Selvaag (KS Tjuvholmen), prosjekt Stranden 1 Aker brygge for Norwegian Property, samt prosjekter i Kvadraturen. Som konsulent for eiendomsutviklere har Svein fokus på eiendomsutvikling i eksisterende urbane strukturer med tilhørende bygningsmasse.

Svein har en mastergrad i arkitektur og byplanlegging fra Universidad de Belgrano.

Predio Real Estate Developers

Referanseprosjekter

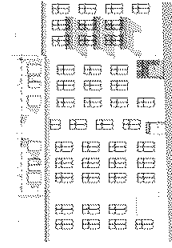
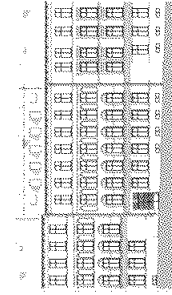
- Fredensborgveien 24



- Nasjonal turistvei



- Eiriks gate 13A

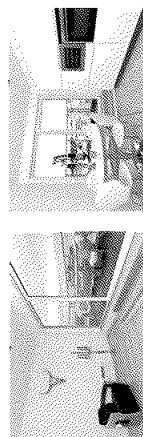


Predio bruker leverandører og materialer av høy kvalitet

BYGG Crew AS

Bygg Crew har siden oppstarten i 2008 vært totalentreprenør for 16 prosjekter innen påbygg / råloft i Oslo, med et samlet BRA på ~2800 m².

- Bygdøy allé 35 – Påbygg



- Johannes Bruns gate 13 - Loft



Attester som vedlegg

Protan

Protan har levert takbelegg og membraner siden 1972, og kan dokumentere produktenes lange levetid gjennom mange års erfaring i nordisk klima og omfattende testing i egne og eksterne laboratorier.



Note: Eksempler fra leverandør kan variere, se produktbeskrivelse i tilbud.

Predio Real Estate Developers

Tilbud

Predio kjøper fellesareal for:

- 3 000 000 NOK som utbetales ved lgangsettingstillatelse²
- Rehabilitering av fellesareal til en verdi inntil 768 000 NOK
- Meget gunstig avtale for bytte av eksisterende vinduer

Prosjektet vi i tillegg gi følgende fordeler til andelseiere:

- Høyer salgsverdi for alle andeler
- Oppgradering av bygården i form av nytt tak og brannsikkerhet iht. dagens standard
- Lavere fellesutgifter grunnet flere andeler som betaler fellesutgifter

Bindende bud som vedlegg

2. Forbehold om godkjent rammetillatelse med minimum 260 m2 BRA-S

Predio Real Estate Developers



Oslo, den 19.03.2018

SAK: Observatorie terrasse 4 – GNR. 211 bnr. 200 i Oslo – BUD Alt.2

Det vises til mottatt informasjon vedrørende ovennevnte eiendom.

På vegne av klient, Predio AS org. nr. 919 588 276, legges herved inn bud på ovennevnte eiendom på følgende vilkår,

Kjøpesum: Kr. 3.000.000,-, samt rehabilitering av trapperom til verdi inntil kr. 768 000,-

Kjøper: Kjøper har rett til å nominere et selskap/en person som Kjøper Eiendommen. Kjøper skal ha rett til blancoskjøte og generalfullmakt ved kjøp av Eiendom.

Overtakelse: Overtakelse gjennomføres senest 14 dager etter rammetillatelse er innvilget, dog kan partene fritt, og uten kostnad, gå fra avtalen dersom rammetillatelse ikke er innvilget innen 15 måneder etter kjøpekontrakt er signert. Bygge, og/eller rivingsarbeider kan først iverksettes når fullt oppgjør er valutert Meglers oppgjørskonto. Kjøpesum utbetales senest 14 dager etter igangsettingstillatelse er innvilget.

Eiendommen forutsettes overlevert ledig for Kjøper, uten festeretter, leieforhold, bruksretter eller tilsvarende, med mindre Kjøper særskilt har samtykket til å opprettholde avtalen(e).

Heftelser: Alle heftelser på Eiendommen, med unntak av eventuelle aksepterte heftelser/servitutter tinglyst på eiendommen, forutsettes innfridd i forbindelse med Overtakelse

Servitutter: Alle servitutter og eventuelle ikke-tinglyste rettigheter/heftelser gjennomgås i forbindelse med Due Diligence.

Øvrige Avtaler: Budgiver forutsetter at eventuelle løpende avtaler av betydning termineres per overtakelse, med mindre partene enes om annet. Selger skal ikke inngå nye avtaler knyttet til eiendommen uten samtykke fra Kjøper.



Due Diligence: Kjøper skal gjennomføre en teknisk, økonomisk og juridisk DD, ved funn av betydning for avtalen kan kjøper trekke seg fra avtalen.

DD planlegges iverksatt umiddelbart etter budaksept foreligger og Kjøper har inntil 40 dager for å gjennomføre dette. Fristen løper fra Selger har fremlagt alle relevante opplysninger Kjøper måtte be om (det vedlegges request-list ved budet). Kjøper kan trekke seg fra avtalen innenfor den angitte periode. Dette skjer i tilfelle med befriende virkning for begge parter.

Dersom kjøper ved sin DD avdekker forhold som utløser krav om prisavslag, kan Selger velge å trekke seg fra avtalen med befriende virkning for begge parter. Krav kan ikke reises som følge av dette punkt.

Forbehold: Kjøper tar forbehold om innvilget tillatelse for oppføring av minimum 260 BRA-S, ved påbygg i høyden på sameiets eksisterende bebyggelse. Rammesøknad skal utarbeides av kjøper. Dersom rammetillatelse ikke innvilges kan Kjøper fritt trekke seg fra avtalen.

Kjøper tar forbehold om at nye seksjoner får tildelt vederlagsfritt areal for boder i eksisterende bebyggelse tilsvarende gjeldene byggeteknisk forskrift § 12.10. Bod og oppbevaringsplass.

Kjøper gis rett til å iverksette arbeid med ovennevnte søknader umiddelbart etter signert kjøpekontrakt foreligger.

Selger plikter å fremlegge dokumentasjon som bekrefter at styret har kompetanse til å inngå bindende avtale, samt signere reseksjoneringsbegjæring, senest i forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakt. Det forutsettes at sameiets tak er fellesareal, eller at sameierne samtykker til salg av tilleggsdel, etc.

Ingen av partene kan rette krav mot den andre som følge av at kontrakten faller bort.

Kjøper er ansvarlig for arbeid og kostnader forbundet med byggesak. Kjøper eier rettighetene til søknader/tegninger. Dersom Kjøper skulle velge å trekke seg fra handelen, (jf. 2. avsnitt, dette punkt) har Selger rett, men ingen plikt til å kjøpe rettighetene til dette fra Kjøper.

Kjøper har anledning til å iverksette alle nødvendige tiltak knyttet til omregulering/byggesak i perioden fra kjøpekontrakt er signert til Overtakelse, herunder undersøkelser/befaringer på eiendommen med rådgivere/samarbeidspartnere, foreta inspeksjoner, prøvetaking i grunn, etc.

Kjøpekontrakt: Kjøpekontrakt basert på siste meglerstandard skal være signert innen 30 dager etter signert budaksept foreligger. Bindende avtale er først inngått når kjøpekontrakt er signert av begge parter, men partene er



forpliktet til å lojalt følge opp intensjonen om å gjennomføre transaksjonen frem til endelig avtale er signert.

Generalfullmakt: Kjøper forutsetter at Selger utsteder en generalfullmakt. Denne skal være tidsubegrenset og transporterbar.

Finansiering: Dette budet er avgitt uten forbehold om finansiering


Akseptfrist: Dette budet er gyldig frem til 04.05.2018 kl. 12:00

Eksklusivitet: Budgiver skal ha eksklusivitet fra aksept av dette budet og frem til kjøpekontrakt er signert.

Konfidensialitet: Det forutsettes at budet ikke formidles eller opplyses om til øvrige interessenter eller andre uten etter samtykke fra budgiver. Konfidensialiteten gjelder alt innhold i budet, samt at bud er inngitt.

Alle utgifter til megler, herunder oppgjørstjenester dekkes av budgiver. Selgers eventuelle utgifter til egen advokat/økonomisk rådgiver dekkes ikke av budgiver.

Sted/dato:


_____ **MARLOS GARCIA ROMERO** For Predio AS iht. firmaattest
(Navn)

Budet aksepteres i sin helhet:

_____ For (selger)
(Navn)



Oslo, den 19.03.2018

SAK: Observatorie terrasse 4 – GNR. 211 bnr. 200 i Oslo – BUD

Det vises til mottatt informasjon vedrørende ovennevnte eiendom.

På vegne av klient, Predio AS org. nr. 919 588 276, legges herved inn bud på ovennevnte eiendom på følgende vilkår,

Kjøpesum: Kr. 1.100.000,-, samt etablering av 2 stk. Kone Prospace heis til verdi inntil kr. 3.550.000,-

Kjøper: Kjøper har rett til å nominere et selskap/en person som Kjøper Eiendommen. Kjøper skal ha rett til blancoskjøte og generalfullmakt ved kjøp av Eiendom.

Overtakelse: Overtakelse gjennomføres senest 14 dager etter rammetillatelse er innvilget, dog kan partene fritt, og uten kostnad, gå fra avtalen dersom rammetillatelse ikke er innvilget innen 15 måneder etter kjøpekontrakt er signert. Bygge, og/eller rivingsarbeider kan først iverksettes når fullt oppgjør er valutert Meglers oppgjørskonto. Kjøpesum utbetales senest 14 dager etter igangsettingstillatelse er innvilget.

Eiendommen forutsettes overlevert ledig for Kjøper, uten festeretter, leieforhold, bruksretter eller tilsvarende, med mindre Kjøper særskilt har samtykket til å opprettholde avtalen(e).

Heftelser: Alle heftelser på Eiendommen, med unntak av eventuelle aksepterte heftelser/servitutter tinglyst på eiendommen, forutsettes innfridd i forbindelse med Overtakelse

Servitutter: Alle servitutter og eventuelle ikke-tinglyste rettigheter/heftelser gjennomgås i forbindelse med Due Diligence.

Øvrige Avtaler: Budgiver forutsetter at eventuelle løpende avtaler av betydning termineres per overtakelse, med mindre partene enes om annet. Selger skal ikke inngå nye avtaler knyttet til eiendommen uten samtykke fra Kjøper.

Due Diligence: Kjøper skal gjennomføre en teknisk, økonomisk og juridisk DD, ved funn av betydning for avtalen kan kjøper trekke seg fra avtalen.

DD planlegges iverksatt umiddelbart etter budaksept foreligger og Kjøper har inntil 40 dager for å gjennomføre dette. Fristen løper fra Selger har fremlagt alle relevante opplysninger Kjøper måtte be om (det vedlegges request-list ved budet). Kjøper kan trekke seg fra avtalen innenfor den angitte periode. Dette skjer i tilfelle med befriende virkning for begge parter.

Dersom kjøper ved sin DD avdekker forhold som utløser krav om prisavslag, kan Selger velge å trekke seg fra avtalen med befriende virkning for begge parter. Krav kan ikke reises som følge av dette punkt.

Forbehold: Kjøper tar forbehold om innvilget tillatelse for oppføring av minimum 260 BRA-S, ved påbygg i høyden på sameiets eksisterende bebyggelse. Rammesøknad skal utarbeides av kjøper. Dersom rammetillatelse ikke innvilges kan Kjøper fritt trekke seg fra avtalen.

Kjøper tar forbehold om at nye seksjoner får tildelt vederlagsfritt areal for boder i eksisterende bebyggelse tilsvarende gjeldene byggeteknisk forskrift § 12.10. Bod og oppbevaringsplass.

Kjøper gis rett til å iverksette arbeid med ovennevnte søknader umiddelbart etter signert kjøpekontrakt foreligger.

Selger plikter å fremlegge dokumentasjon som bekrefter at styret har kompetanse til å inngå bindende avtale, samt signere reseksjoneringsbegjæring, senest i forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakt. Det forutsettes at sameiets tak er fellesareal, eller at sameierne samtykker til salg av tilleggsdel, etc.

Ingen av partene kan rette krav mot den andre som følge av at kontrakten faller bort.

Kjøper er ansvarlig for arbeid og kostnader forbundet med byggesak. Kjøper eier rettighetene til søknader/tegninger. Dersom Kjøper skulle velge å trekke seg fra handelen, (jf. 2. avsnitt, dette punkt) har Selger rett, men ingen plikt til å kjøpe rettighetene til dette fra Kjøper.

Kjøper har anledning til å iverksette alle nødvendige tiltak knyttet til omregulering/byggesak i perioden fra kjøpekontrakt er signert til Overtakelse, herunder undersøkelser/befaringer på eiendommen med rådgivere/samarbeidspartnere, foreta inspeksjoner, prøvetaking i grunn, etc.


Kjøpekontrakt: Kjøpekontrakt basert på siste meglerstandard skal være signert innen 30 dager etter signert budaksept foreligger. Bindende avtale er først inngått når kjøpekontrakt er signert av begge parter, men partene er



- forpliktet til å lojalt følge opp intensjonen om å gjennomføre transaksjonen frem til endelig avtale er signert.
- Generalfullmakt:** Kjøper forutsetter at Selger utsteder en generalfullmakt. Denne skal være tidsubegrenset og transporterbar.
- Finansiering:** Dette budet er avgitt uten forbehold om finansiering
- Akseptfrist:** Dette budet er gyldig frem til 04.05.2018 kl. 12:00
- Eksklusivitet:** Budgiver skal ha eksklusivitet fra aksept av dette budet og frem til kjøpekontrakt er signert.
- Konfidensialitet:** Det forutsettes at budet ikke formidles eller opplyses om til øvrige interessenter eller andre uten etter samtykke fra budgiver. Konfidensialiteten gjelder alt innhold i budet, samt at bud er inngitt.

Alle utgifter til megler, herunder oppgjørstjenester dekkes av budgiver. Selgers eventuelle utgifter til egen advokat/økonomisk rådgiver dekkes ikke av budgiver.

Sted/dato:


_____ Maria Elena Romero For Predio AS iht. firmaattest
(Navn)

Budet aksepteres i sin helhet:

_____ For (selger)
(Navn)

Observatorie Terrasse 4

Vedlikeholdsbehov og finansieringsmuligheter

Økonomi i sameiet pr. i dag

Noen hovedpunkter fra regnskap 2017 og budsjett 2018

- Likviditet/Bankbeholdning ca. kr. 400.000 pt.
- Ingen bankgjeld i sameiet
- 2017: *Overskudd* kr. 65.000 (noe lavere enn budsjettet)
- 2018: Budsjettet *underskudd* kr 65.000
 - Økte vedlikeholdskostnader
 - Motsvares delvis av 5,5% budsjettet økning i innbetalinger til felleskostnader og vedlikeholdsfond

Styret har gjennomgått rapporten og gjort forslag til justeringer og prioriteringer, sett på mulige oppgraderingsbehov i gården

I tabellen nedenfor vises takstmannens estimer for nødvendig vedlikehold, samt et par større oppgraderinger som kan være ønskelig (eventuelt nødvendig når det gjelder VVS)

Merk – de estimerte størrelsene for eventuelle oppgraderinger er beheftet med betydelig usikkerhet pga. at det er mange alternative løp innenfor både oppussing av oppganger og VVS-arbeid

	Estimerte kostnader		Kommentarer vedrørende justeringer og prioriteringer
	Taksmann (estimer)	Styret (ca. tall)	
2018	210000	214500	
2019	640000	180000	Vinduer og terrassedører er hver seksjonseiers ansvar (anbefales byttet der det ikke er gjort allerede)
2020	150000	25000	Rengjøring av teglstensfasade er tatt ut da det ikke er kritisk
2021	400000	420000	Lagt til glasstak
2022	250000	250000	
Sum kostnader	1650000	1089500	
Uten tidsangivelse som kan komme	350000	350000	Taksmann: drenering/Styret: Drenering
<i>Kostnader som må påregnes</i>	<i>2000000</i>	<i>1439.500</i>	
Ev. oppgraderinger			
		500000-150000	VVS, innvendige vann- og avløpsrør (avhengig av kartlegging og løsningsvalg)
		4000000	Oppussing av oppganger (nedprioritert)
<i>Kostnader v/oppgraderinger</i>		<i>900000-1900000</i>	

Observatorie Terrasse 4 – Årsmøte 24. april 2018

Mulige finansieringsløsninger for vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle andre tiltak som kan øke verdien på gården/leilighetene

Følgende muligheter for finansiering er tenkbare (flere varianter eller kombinasjoner er også mulig):

Finansieringsform	Fordele	Ulemper	Kommentarer
Låneopptak	Slipper større umiddelbare likviditetsutlegg	Økte felleskostnader. Risiko for høyere renter.	Det er ikke positivt for verdsettelsen av leilighet at er fellesgjeld i sameiet
Ekstraordinære kontantinnskudd fra hver seksjonseier ved behov	Slipper å ha fellesgjeld og renterisiko i sameiet	Kan være stor forskjell på betalingsevnen	Skaper uforutsigbar likviditetssituasjon for hver seksjonseier
Salg av taket til utbygger av takleiligheter	Kan finansiere både estimert vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Kostnad for oppgradering av taket, brannvernlegg, evt oppussing av ganger som ligger i vedlikeholdsplanen, faller bort. Flere å dele fremtidige utgifter på.	Byggeperiode som medfører støy. Noe mere trafikk i bygget.	Vil forventningsvis, i tillegg til de nevnte fordelene, styrke økonomien i sameiet på lang sikt på grunn av salgsbeløp for taket som overstiger definerte kostnader for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. Overskytende midler fra salget kan brukes ytterligere forbedringer i gården (verdøkning) eller reduksjon i felleskostnadene.
Finansiering over økte fellesutgifter	Slipper låneopptak, fellesgjeld og renterisiko.	Betydelig økning av fellesutgifter	Ikke positivt for verdsettelse av leilighet i sameiet. Uforutsigbart for den enkelte seksjonseier. Uaktuelt og ikke detaljert videre i denne presentasjonen

Detailjering for de ulike alternative finnes på de neste sidene.

Observatorie Terrasse 4 – Årsmøte 24. april 2018

Løsning med bruk av låneopptak

Beregningene foran viser at det ikke er sikkert av sameiet trenger tilførsel av likviditet i 2018

- Hvis det kun er det estimerte vedlikeholdsbehovet som definert i takstmannens rapport som krever likviditet, kan sameiet tære på bankbeholdningen

Men sameiet må alltid ha en likviditetsreserve for uforutsette kostnader med størrelse som ikke er så langt fra dagens bankbeholdning

- Hvis sjekk av taket/taktekking som er lagt inn i forslaget til vedlikeholdsplan for 2018 avdekker reparasjonsbehov, vil man f.eks. måtte skifte membran og underliggende konstruksjon ned til betongdekke, og påbegynne dette arbeidet så raskt som mulig. Et slikt arbeidskostnadsberegnet til omtrent 400.000 (ligger i forslaget til vedlikeholdsplan inne i år 2021)
- Hvis arbeidet med den nødvendige minimumsløsningen for drening som er anbefalt gjort i 2018 viser at man bør ta full drening så snart som mulig, er et slikt arbeid estimert til en ekstrakostnad lik kr. 350.000

Eksemplene viser at man har behov for likviditetstilførsel

- Hvis sameiet låner kr 1.000.000 i 2018 med 10 års løpetid, like stor nedbetaling årlig, 5% rente, vil sameiets likviditet belastes med 150.000 det første året etter låneopptaket
- Felleskostnadene (inkludert innbetaling til vedlikeholdsfond) vil da måte økes med 22% på toppen av den allerede budsjetterte økningen på 5,5% (for å utligne den økte likviditetsbelastningen)
- Rentekostnaden vil reduseres årlig pga. at lånet nedbetales. Men samtidig viser beregningene foran i presentasjonen at det er behov for større lån enn kr 1.000.000 (ytterligere årlig likviditetsbehov) hvis foreslått vedlikehold gjennomføres

Løsning med bruk av kontantinnskudd

Kontantinnskudd vil gi større likviditetsbelastning for hver enkelt seksjonseier på kort/mellomlang sikt enn låneopptak

- Belastningen vil det enkelte året komme som følge av prioriteringer styret/årsmøtet gjør innenfor det definerte vedlikeholdsbehovet
- Bildet blir mer uoversiktlig for hver seksjonseier og vil kunne oppleves å komme på uheldige tidspunkter
- Hver sameier må svare for sin del på det tidspunkt likviditetsbehovet oppstår (styret kan ikke forfordele enkelte fremfor andre, st ikke låne ut penger, styret kan ikke drive inkasso, mv.)

Men man slipper å ha gjeld i sameiets balanse og man slipper renterisiko som ved lån

- Et lån opptatt av sameiet vil være dyrere enn pantelån hver enkelt seksjonseier kan oppta selv, da banken vil måtte yte et usikret sameiet
- Når seksjonseierne har egne lån, kan hver og en også selv bestemme hvilken renterisiko de vil ha

Løsning med salg av taket for utbygging av takleiligheter

En mye mer omfattende løsning enn låneopptak og kontantinnskudd

- Det er i dag meget attraktive priser på slike leiligheter, og det er dermed mulighet for sameiet å få god kvadratpris
- Den utbyggeren sameiet eventuelt gjør avtale med vil kunne ta ansvar for gjennomføring av hele prosessen (fra søknad til kommune)
- Det er ikke sikkert den lar seg gjennomføre, da Plan&Bygg i kommunen må gi tillatelse

Eksempler på muligheter og fordeler

- En gruppering som bygger ut loft har vist interesse for utbygging av 4 leiligheter (to i hver oppgang) på til sammen ca. 260 kvm. I tillegg kan det bygges 4 utbygginger på til sammen ca. 260 kvm. pr. oppgang. Totalt pris kr. 3.000.000 pluss dekning av oppussing av oppganger inntil kr. 768.000
- Generelt kan man i markedet observere priser i området 20-35.000 pr. kvm for slike flate tak. Ved salg som gir mulighet for utbygging av 4 utbygginger på til sammen ca. 260 kvm (som nevnt i ovennevnte bud), tilsier det salgspris grovt sagt i området kr. 5-8.000.000
- En eventuell løsning innenfor de to nevnte eksemplene vil:
 - Dekke alle kostnader ved foreslått vedlikeholdsplan
 - Dekke nevnte oppgraderingsprosjekter
 - I tillegg sannsynligvis gi penger til å sette ned felleskostnadene eller gjøre andre oppgraderingsprosjekter

Løsning med salg av taket for utbygging av takleiligheter (forts.)

Det er også noen ulemper

- I byggeperioden vil det være arbeid/støy/trafikk i gården
- Etter ferdigstilt utbygging vil det være noen flere beboere i gården
- Man må sørge for en sterk kontrakt, dvs. man må hyre advokathjelp (kjøper kommer med kontraktsforslag, sameiet/advokat gjør innsigelser/endringer/tilføyelser)
- Man må på tilsvarende måte hyre skatteekspertise for å vurdere konsekvenser mht. eventuell mva. hvis man får oppgradering so delbetaling og vurdere skattemessige konsekvenser ift. salgsbeløpet
- Vi kan anta at sameiets forretningsfører kan anbefale slike ressurser som er gode/erfarne/effektive

Fordeler opp mot ulemper

- Det er rimelig å anta at kommunen vil gi godkjenning for utbygging så lenge det er politikernes prioritet å fortette i nærheten av trafikkmessige knutepunkter. Tilsvarende gårder i nabolaget har også gjort slik utbygging
- Økonomisk sett er en løsning med salg av taket svært attraktiv for sameiet, både på kort og lang sikt
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold og ønskede oppgraderinger vil gjøre gården mer attraktiv å bo i og også gjøre leilighetene verdifulle. Det er i tillegg god sannsynlighet for at sameiet i tillegg vil øke likviditetsreserven etter vedlikehold og oppgraderinger. bilde vil være svært mye bedre for seksjonseierne enn å ta likviditetsbelastningen som følge av opplåning eller kontantinnskudd
- «Hovedkostnaden» ved denne løsningen, i form av støy og arbeid i gården i utbyggingsperioden, må naturligvis ikke skyves under men den ansees begrenset i forhold til de positive økonomiske effektene på kort og lang sikt



