Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 299 920
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET SINSENTOPPEN I
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.05.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 767 448	2 164 342
Sum inntekter		**3 767 448**	**2 164 342**
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 703 605	1 935 670
Sum kostnader		**1 806 295**	**2 034 760**
Driftsresultat		**1 961 153**	**129 582**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 442	3 424
Sum finansinntekter		**2 442**	**3 424**
Sum finanskostnader		**0**	**0**
Netto finans		**2 442**	**3 424**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 963 595**	**133 007**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 963 595**	**133 007**
Årsresultat		**1 963 595**	**133 007**
Totalresultat		**1 963 595**	**133 007**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 963 595	133 007
Sum overføringer og disponeringer		**1 963 595**	**133 007**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		140	
Andre fordringer		335 967	31 446
Sum fordringer		**336 107**	**31 446**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 901 155	1 302 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 901 155**	**1 302 378**
Sum omløpsmidler		**3 237 262**	**1 333 825**
SUM EIENDELER		**3 237 262**	**1 333 825**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 052 806	1 089 211
Sum opptjent egenkapital		**3 052 806**	**1 089 211**
Sum egenkapital		**3 052 806**	**1 089 211**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld		**16 728**	**16 728**
Sum langsiktig gjeld		**16 728**	**16 728**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 680	85 228
Annen kortsiktig gjeld		14 048	142 658
Sum kortsiktig gjeld		**167 728**	**227 887**
Sum gjeld		**184 456**	**244 614**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 237 262**	**1 333 825**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 239053

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 299 920
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET SINSENTOPPEN I
Forretningsadresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 767 448	2 164 342
Sum inntekter		**3 767 448**	**2 164 342**
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 703 605	1 935 670
Sum kostnader		**1 806 295**	**2 034 760**
Driftsresultat		**1 961 153**	**129 582**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 442	3 424
Sum finansinntekter		**2 442**	**3 424**
Sum finanskostnader		**0**	**0**
Netto finans		**2 442**	**3 424**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 963 595**	**133 007**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 963 595**	**133 007**
Årsresultat		**1 963 595**	**133 007**
Totalresultat		**1 963 595**	**133 007**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 963 595	133 007
Sum overføringer og disponeringer		**1 963 595**	**133 007**

Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		140	
Andre fordringer		335 967	31 446
Sum fordringer		**336 107**	**31 446**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 901 155	1 302 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 901 155**	**1 302 378**
Sum omløpsmidler		**3 237 262**	**1 333 825**
SUM EIENDELER		**3 237 262**	**1 333 825**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 052 806	1 089 211
Sum opptjent egenkapital		**3 052 806**	**1 089 211**

Sum egenkapital	**3 052 806**	**1 089 211**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld	**16 728**	**16 728**
Sum langsiktig gjeld	**16 728**	**16 728**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	153 680	85 228
Annen kortsiktig gjeld	14 048	142 658
Sum kortsiktig gjeld	**167 728**	**227 887**
Sum gjeld	**184 456**	**244 614**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**3 237 262**	**1 333 825**

Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

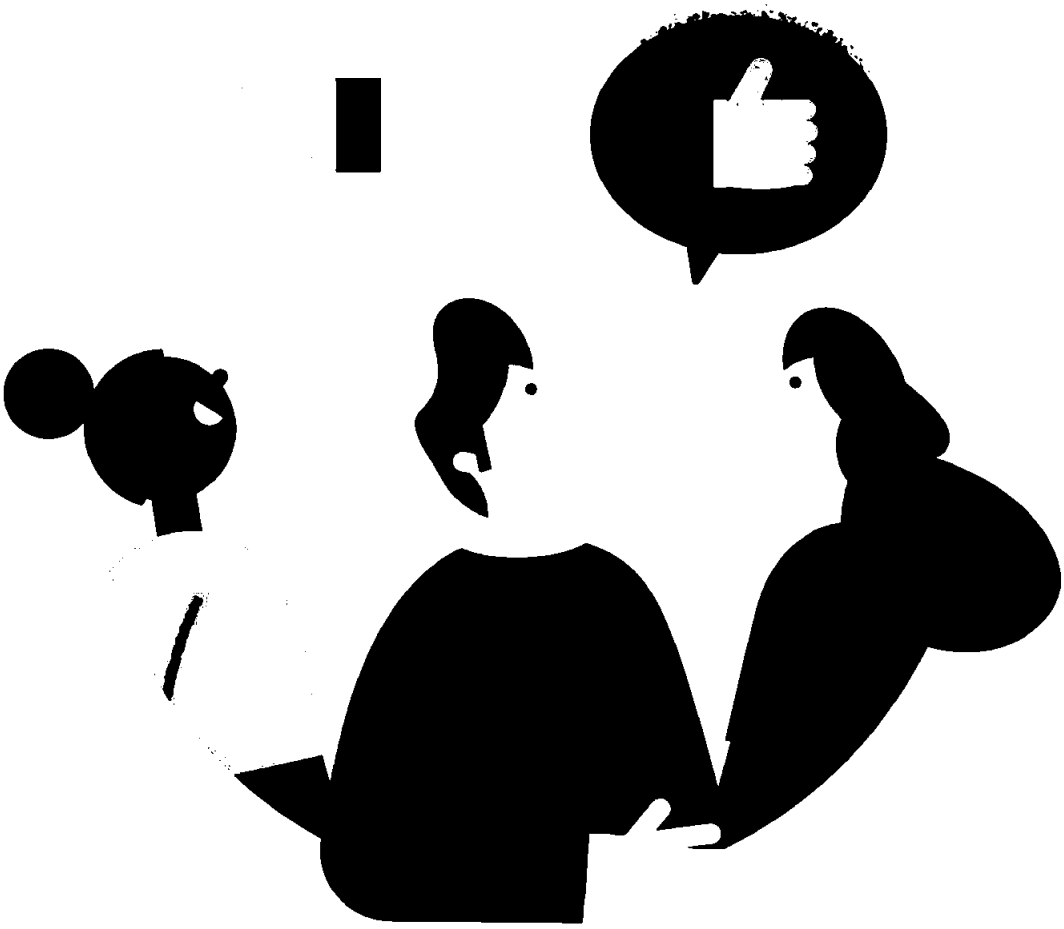
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Årsmøte 2022

7742 Sameiet Sinsentoppen 1

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Sinsentoppen 1

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18:30 i trimrommet i kjelleren.
Dersom nye smitteverntiltak skulle bli innført, vil møtet bli avhold på takterrassen eller digitalt.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Sameiet Sinsentoppen 1 det kommende året.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og har 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 én stemme pr. boligseksjon. Næringsseksjonen har 15 stemmer, jf. punkt 6 i sameiets vedtekter.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Sinsentoppen 1
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18:30 i trimrommet i kjelleren.
(Hvis nye smitteverntiltak skulle bli innført, vil årsmøtet avholdes på takterrassen eller digitalt. Styret vil gi nærmere beskjed om gjennomføringen av årsmøtet hvis en ny smittevernsituasjon skulle oppstå.)

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. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
   Styrets årsberetning er tatt inn i sakspapirene til årsmøtet. Det vil bli redegjort for styrets arbeid.
   Forslag til vedtak: *Årsmøtet godkjenner årsrapporten.*

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
   Årsregnskapet for 2021 er tatt inn i sakspapirene til årsmøtet og gjort opp med et resultat på 1 963 595 kroner. Revisor har ingen merknader til regnskapet. Revisorberetningen er lagt ved.

   Forslag til vedtak: *Årsmøtet godkjenner regnskapet. Årets resultat overføres til egenkapital.*

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag til vedtak: *Årsmøtet beslutter at den samlede godtgjørelsen til styret for 2021 skal være 190 000 kroner.*

5. **SAKER TIL BEHANDLING**
   - **A)** Forslag til endringer i vedtektene vedrørende ansvar for terrasser.
     Forslag til vedtak: Se sakspapirene.
   - **B)** Forslag til endring av vedtektene vedrørende elektronisk kommunikasjon
     Forslag til vedtak: Se sakspapirene.

   Styret har tidligere varslet at beslutning om igangsettelse av rehabiliteringen av fasadene i 1. – 5. etasje skal behandles på årsmøtet. Denne saken må utsettes til et ekstraordinært årsmøte senere i år.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

   Styret oppfordrer alle til å stille til valg eller foreslå kandidater til verv i styret. Ta gjerne kontakt med styret. Kandidater vil bli presentert på årsmøtet.

Oslo, 21. mars 2022
Styret i Sameiet Sinsentoppen 1

Jan Christian Sandberg	Trine Bunkholdt	Maria Mynors
Anne-Therese Sande	Harald Thoresen	

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Christian Sandberg	2021-2022
Styremedlem	Trine Bunkholdt	2021-2023
Styremedlem	Maria Mynors	2021-2023
Styremedlem	Anne-Therese Sande	2020-2022
Styremedlem	Harald Thoresen	2020-2022
Varamedlem	Øystein Hole	2020-2022
Varamedlem	Svein Arvid Tangen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Sinsentoppen 1
Sameiet består av 58 boligseksjoner og én næringsseksjon, til sammen 59 seksjoner.

Sameiet Sinsentoppen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986299920, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenveien 36 A

Gårds- og bruksnummer:
124 30

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

Sameiet Sinsentoppen 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Brinchmann.

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

ÅRSRAPPORT FOR 2021

STYRETS ARBEID

Styremøter

Styret har hatt åtte styremøter i 2021. Referater fra styremøtene legges ut på sameiets område på Vibbo/Sinsentoppen-1 (under Tema; Styremøter – referater).

Styremedlemmene har løpende dialog og avklarer en rekke saker via e-post. Styret bruker stadig mer tid på oppfølging av vedlikeholds- og utbedringssaker og dialog med ulike tjenesteleverandører (varmtvannsanlegget, heis, brannalarmsystemet osv.). Det siste året har vi brukt veldig mye tid på fasadeprosjektet.

Styret ble på årsmøtet i 2021 utvidet med ett ekstra styremedlem for å få en større kompetansebredde og flere å fordele arbeidsoppgavene på.

Kommunikasjon med seksjonseiere og beboere

Styret benytter nettstedet (App'en) **Vibbo.no/sinsentoppen-1** for enklere og mye raskere å kommunisere med eiere og beboere.

Styret legger også ut informasjon på den digitale styretavla i hovedinngangen.

Det er raskest og enklest å komme i kontakt med styret via e-post til **sinsentoppen_1@hotmail.com**

Vi oppfordrer alle til å oppdatere sin kontaktinformasjon (e-post og mobilnummer) i OBOS sitt register eller på vibbo.no/sinsentoppen-1. Det er også svært viktig at alle utleiere oppgir kontaktinformasjon på leietakere. Melding om nye leietakere skal sendes til styret.

Lovendring om digital kommunikasjon

Fra 1. april 2021 ble eierseksjonsloven endret når det gjelder elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne (eierseksjonsloven § 6a). Hovedregelen er nå at styret bestemmer hvordan meldinger og annen informasjon etter loven kan gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Tilsvarende skal eierne kunne rette henvendelser til styret på e-post e.l.

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

I henhold til de nye reglene i eierseksjonsloven, besluttet styret at med virkning fra 24.11.2021 skal sameiet som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne. Boligeiere som ikke ønsker digital kommunikasjon, kan reservere seg mot det. De vil da motta viktig informasjon på papir. Vi håper færrest mulig vil reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Elektronisk kommunikasjon er miljøvennlig, rask, effektiv, økonomisk og arbeidsbesparende for styret.

Det har ikke vært nødvendig å endre sameiets vedtekter for å innføre elektronisk dialog som hovedform, men vi vil likevel foreslå en liten endring i ordlyden i punkt 12 for at vedtektene i større grad skal gjenspeile bestemmelsen i eierseksjonsloven.

Vedlikeholdsplan

Byggmester Neteland AS utarbeidet høsten 2020 en tilstandsrapport for bygget. I rapporten ble det blant annet avdekket store svakheter ved byggets fasader. Det ble anbefalt umiddelbar rehabilitering av fasadene i 6. etasje og de øvrige etasjene påfølgende år.

Rehabiliteringen er delt opp i to deler. Del 1 består av etterisolering, utskifting av vinduer og dører i 6. etasje. Årsmøtet i 2021 besluttet å igangsette del 1. Arbeidet ble avsluttet i mars 2022. Del 2 består av tilsvarende rehabilitering av fasadene i 1.– 5. etasje. Det er styrets plan å legge fram et beslutningsgrunnlag for del 2 på et ekstraordinært årsmøte våren 2022.

Fasadeprosjektet del 1

Årsmøtet i 2021 besluttet å begynne rehabiliteringen av fasadene i 6. etasje. Rehabiliteringen omfatter etterisolering, utskifting av fasadeplater og innsetting av nye vinduer og dører. Årsmøtet fastsatte en kostnadsramme på 2,5 millioner kroner. Rehabilitering av de øvrige etasjene kommer i del 2.

Rehabiliteringsoppdraget ble tildelt BEST Totalentreprenør AS etter anbudsinnhenting. Planen var at prosjektet skulle begynne i midten av august, men et par dager før dette fikk styret SMS om at oppstart ville bli utsatt. Oppstart ble utsatt flere ganger før det ble klart at arbeidet kunne begynnes i uke 4 i 2022. Det er flere grunner til den forsinkede oppstarten, men hovedgrunnen var lang leveringstid på de nye vinduene og dørene.

Årsmøtet vedtok også at rehabiliteringen skulle finansieres gjennom en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne. Innbetalingen skulle skje til prosjektoppstart. Da styret fikk beskjed om utsettelsen et par dager før planlagt byggestart, gikk signalene i retning av snarlig byggestart. Det var ikke praktisk mulig å stanse betalingskravene som allerede var sendt ut. Dette førte til at innbetalingen fra eierne ble gjennomført før nødvendig. Pengen ble plassert på høyrentekonto i OBOS-Banken.

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

Byggeprosjektet ble startet 24. januar og avsluttet midten av mars. Gjennomføringen har stort sett gått bra. I forkant var den største byggfaglige usikkerheten knyttet til tilstanden og kvaliteten på den gamle isolasjonen. Da veggen ble åpnet og en kunne se tilstanden, anbefalte både entreprenøren og styrets byggfaglige konsulent å bytte ut isolasjonen. Styret besluttet å følge anbefalingen, selv om det ville øke kostnadene noe. Dette er den største innmeldte og vedtatte endringssaken. For øvrig er det gjort noen mindre endringer på detaljer underveis i prosjektet. Styrets bygningsfaglige rådgiver (ODIN-Prosjektering) har fulgt prosjektet og vært på befaring tre ganger i løpet av byggeperioden. Det ble påpekt noen mindre avvik som entreprenøren fulgte opp umiddelbart.

Dokumentasjon på gjennomført prosjekt er sendt til Oslo kommune. Kommunen hadde før byggestart gitt tilsagn om økonomisk tilskudd på 175.000 kroner. Kommunen har nå bekreftet at sameiet vil få utbetalt i overkant av 122.000 kroner. Beløpet er blitt redusert fordi veggarealet som er etterisolert viste seg å være mindre enn oppgitt i søknaden. Vi har også brukt mindre på tilskuddsberettiget konsulentbistand enn antatt i søknaden.

Det er etterisolert til sammen ca. 140 m^2 vegg. Etterisoleringen består av utskifting av gammel isolasjon (15 cm) + utlekting og ny isolasjon (10 cm), dvs. til sammen 25 cm isolasjon. Det er satt inn til sammen nye 16 vinduer, fire terrassedører og fem balkongdører med samlet areal på ca. 74 m^2. Gjennomsnittlig U-verdi (W/m2K) er ca. 0,76 (krav for å få miljøtilskudd er å ha lavere enn 0,8 W/m2K). De deler av fasaden som består av betong, omfattes ikke av dette prosjektet.

De økonomiske tallene er ikke klare før dokumentfristen for årsmøtepapirene, men styret vil orientere om dette på årsmøtet.

Styret er fornøyd med gjennomføringen av byggeprosjektet, men både den merkantile prosessen før og under prosjektet samt den løpende oppfølgingen av det konkrete arbeidet, har vært krevende å håndtere for styret. Vi har lært mye underveis, men håndteringen av del 2 av fasadeprosjektet bør nok i større grad gjøres av en bygningsfaglig konsulent.

Fasadeprosjektet del 2

I henhold til tilstandsrapporten og anbefalingene som Neteland AS utarbeidet i 2020 ønsker styret å fortsette med rehabiliteringen av fasadene i 1.- 5. etasje på lik linje med 6. etasje. I samarbeidet med ODIN Prosjektering har styret utarbeidet konkurransegrunnlag. Ved tilbudsfristens utløp hadde vi mottatt kun to tilbud. Tilbudene anses som relevante, men det er en rekke premisser og forbehold i tilbudene som må avklares nærmere. Styret ønsker også å innhente minst ett tilbud til, slik at vi har et bredere grunnlag for vurderingene.

Innhenting av tilbud og nødvendige avklaringer med entreprenørene tar dessverre så mye tid at det ikke er mulig å få til et godt beslutningsgrunnlag innen dokumentfristen for årsmøtepapirene. Styret

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

har derfor vedtatt at beslutning om rehabiliteringsprosjektets del 2 må utsettes til et ekstraordinært årsmøte senere i vår. Styret vil gi utfyllende informasjon om prosjektet, kostnadsrammer, finansiering osv. på det ordinære årsmøtet.

Rens av ventilasjons- og avløpsrør

Vi har innhentet tilbud på rens av ventilasjons- og avløpsrør i leilighetene. Planen er å gjøre dette første halvår 2022.

Medlemskap i Løren Velforening

Sameiet er medlem i Løren Velforening. Foreningen skal bidra til å skape et godt bomiljø på Løren.

Sameiets styreleder deltar i styremøtene i Løren Velforeningen.

Løren Velforening har blant annet jobbet med følgende:

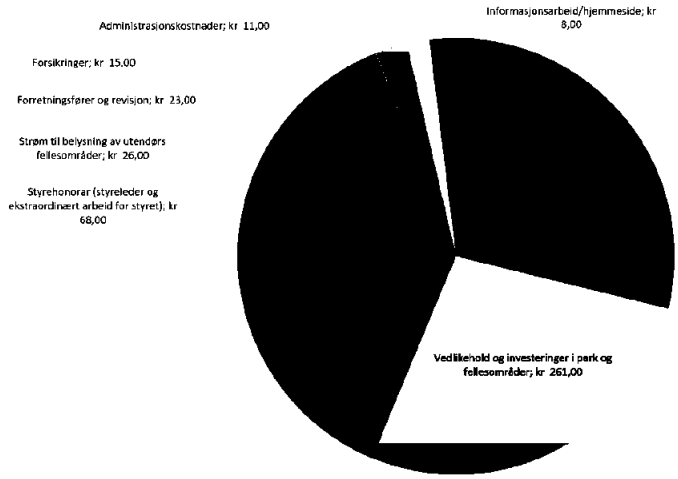
- Tiltak rettet mot ungdom: Løren Velforening har vært initiativtaker i arbeid rettet mot ungdom, med mål om faste gratistilbud for ungdom på Løren. Det er hittil samlet inn 3,6 millioner kroner i samarbeid med Paadriv og flere organisasjoner. Arbeidet fortsetter og vi håper at målet om egne lokaler og tilbud for ungdom snart kan realiseres.
- Vedlikehold og utvikling av parken: Daglig ettersyn av styret og av vaktmester, for å sørge for at parken til enhver tid ser fin ut. Det er også investert i nedgravde trampoliner, som har vist seg å være svært populære. Dessverre har ildsjelene som legger isbanen, hatt vanskelige arbeidsforhold i år.
- Tagging: Styret i Løren Velforening har som intensjon at Løren skal være taggefritt. Det mest effektive tiltaket for å hindre mye tagging, er å fjerne all tagging så fort det blir oppdaget. Eventuell tagging blir meldt til kommunen eller vaktmesterne i Bygårdsservice som fjerner den snarest mulig.
- Kontaktledd mot offentlige myndigheter som kommunen, politiet mv.
- Bomiljøvakt: Vi har en bomiljøvaktordning med Securitas på Løren. Ordningen omfatter alle boligselskaper tilknyttet Løren Vel. Dette innebærer at bomiljøvakten patruljerer området og garasjene to ganger hver natt, syv dager i uken.
- Innmeldte saker: Styret tar opp saker som blir meldt inn av beboere i de ulike sameiene, som for eksempel strøing og brøyting m.m.
- Komprimatorbil, som kommer to ganger per år.
- Gassforvaltning: En del sameier har opplegg for gass i leilighetene. Det administrative ved gassforvaltningen håndteres av egen gasskomite med medlemmer fra Lørenplatået, Lørenkvartalet, Lørenhagen, Lørenpynten og næringsbrukere.
- Sosiale tiltak: Løren Velforening har også vært svært aktive i gjennomføringen av sosiale tiltak. De sosiale tiltakene har i stor grad vært rettet mot de minste, som gratis ansiktsmaling og å ri på ponnier. I tillegg til mer generelle tiltak, som korps på 17. mai eller et samarbeid med Selvaag om julegrantenning. Løren velforening har også opprettet god kontakt med andre aktører i nærområdet – både økonomisk samarbeid og praktisk utførende samarbeid. Blant

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

annet har vi etablert et godt naboforhold til vår nye og store aktør i Kanonhallen, Nationaltheatret.

- Rabattavtaler: Se http://www.lorenvel.no/Rabattavtaler

Medlemskontingenten utgjør ca. 950 kroner per bolig i året. Bruken av disse pengene fordeler seg slik (kilde: Løren Velforenings nettside):



Videre arbeid:

- I tillegg til å fortsette med ovenstående oppgaver, ønsker styret i Løren Velforening å styrke innsatsen for et bedre lokalmiljø. Styret ønsker i den forbindelse å opprette ulike arbeidsgrupper som skal jobbe med viktige saker for oss som bor på Løren. Eksempler på aktuelle arbeidsgrupper:
  - Arbeidsgruppe for politikk og samfunnskontakt: Dialog med kommunale myndigheter, følge med på det som skjer og tidlig fange opp ting av betydning for oss på Løren. Utarbeide høringsuttalelser, uttalelser til media osv. om reguleringsplaner, byggesaker, trafikkregulering osv.
  - Ungdomsgruppe: Foreslå tiltak for å skape et godt og attraktivt miljø for ungdom. Samarbeid med ulike organisasjoner.
  - Kultur- og trivselsgruppe: Juletretenning, musikk i gatene, utendørskino, karneval, Løren-dagene. Få bibliotek-filial til Løren osv.
  - Rydde- og nærmiljøgruppe
  - Rabattavtalegruppe osv.

  Styret ønsker å finne engasjerte og motiverte innbyggere som kan tenke seg å jobbe i en eller flere arbeidsgrupper.

- Styret ønsker å vurdere hele vakthold/bomiljøvekterordningen. Den er kostbar og bidrar til trygghet for mange, men styret ønsker å evaluere ordningen og se om den kan drives på en billigere og mer effektiv måte.

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

Avtale med Securitas

Sameiet har avtale med Securitas om inspeksjon i sameiet. Avtalen innebærer i snitt 30 inspeksjoner i måneden. Inspeksjonene blir gjennomført i henhold til instruks. Tilkall er inkludert og blir avregnet mot inspeksjoner. Securitas drifter også kameraovervåkingen. Styret mottar månedlig en rapport over alle inspeksjonene som er utført. Ved avvik eller andre observasjoner får styret rapport umiddelbart.

Styret ønsker å revurdere avtalen i lys av den revisjon Løren Velforening vil gjøre av hovedavtalen. (Se egen omtale av Løren Vel.)

Beplantning ved inngangspartiet

Gjennom aktiv dugnadsinnsats har vi fått ny beplantning ved inngangspartiet. Vi trenger hjelp til å holde det pent rundt og i blomsterkassene, sørge for vanning etc. Ta gjerne kontakt med styret hvis du kunne tenke deg å bidra.

Askebeger ved inngangspartiet og på taket

Det har til tider vært kastet mye sigarettsneiper etc. ved hovedinngangen og på takterrassen. Vi har nå plassert askebeger både ved hovedinngangen og på takterrassen. Vi har også satt opp et søppelspann på terrassen i 7. etasje. Vi håper dette kan bidra til et triveligere inngangsparti.

Vedlikehold av sentralvarmeanlegget i kjelleren

Vår leverandør på drift- og service av sentralvarmeanlegget (fjernvarme), Energico, gikk konkurs i 2021. Konkursen påførte ikke sameiet noe direkte økonomisk tap, men vi hadde en periode uten avtalefestet kontroll av anlegget.

Vi innhentet nye tilbud på ny rammeavtale på drift- og serviceavtale. Inva Engineering ble valgt, da de har god forståelse og kompetanse på denne type anlegg, samtidig som de de kan se sammenhengen mellom sentralvarmeanlegget og varmeanlegget i hver leilighet. For å være sikre på at samspillet mellom varmesentralen i kjelleren og det enkelte gulvvarmeanlegg i leilighetene fungerer optimalt, anbefaler styret at seksjonseierne benytter Inva Engineering på service og vedlikehold på gulvvarmeanlegget. Se for øvrig Vibbo.no/sinsentoppen-1 for mer informasjon.

Vaktmester har fått opplæring i sentralvarmeanlegget og kontrollerer anlegget ukentlig. Inva Engingeering følger opp med årlig service, samt bistand ved avvik som vaktmester ikke kan håndtere.

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

Vi har hatt en del problemer med tilstrekkelig varme i leilighetene, særlig høsten 2021. Vårt inntrykk er at det er mindre avvik etter at samarbeidet mellom vaktmester og Inva Engineering har gått seg til.

Energiforbruket i sameiet

Sameiet har generelt høye energikostnader. Etterisolering av fasadene og utskifting av dører og vinduer vil bidra til redusert energiforbruk. De høye energikostnadene i Norge fra høsten 2021 og utover 2022 vil selvsagt også ramme sameiet. Som boligsameie er vi berettiget til støtte fra statens strømstøtteordning selv om vi får fjernvarme (prisen på fjernvarme gjenspeiler prisen på strøm). Selv om støtteordningen bidrar til å redusere energikostnadene, vil seksjonseierne oppleve en betydelig økning av disse kostnadene fra og med høsten 2021.

Adgangskontrollsystem - Elektronisk nøkkel

Adgangskontrollsystemet er gammelt og det lages ikke lenger reservedeler til våre komponenter. Styret har brukt mye tid på å administrere adgangskontrollsystemet og nøkkelkort. Innstallering av OBOS-nøkkel via Unloc-App ble valgt for å skaffe et rimelig supplement til adgangsnøkkelkortet.

Vi opplever at mange beboere likevel foretrekker å benytte nøkkelkort. Styret vurderer nå å skifte ut det gamle adgangskontrollsystemet.

Dugnad

Det ble avholdt én dugnad i 2021 (16. september). Det var mange oppgaver å utføre, og vi skulle ønske at flere kunne bidra i det frivillige arbeidet. Vi ble blant annet ikke ferdig med å fjerne mose fra betonghellene på takterrassen. Det er også et sterkt ønske om å male inngangspartiet.

Kartlegging av motorviftene på taket

Hver leilighet har sin egen vifte på taket som sørger for avtrekk fra kjøkkenhette, bad, osv. Viftene var opprinnelig merket med leilighetsnummer, men nummereringen er blitt slitt bort av vær og vind. Vi har derfor ikke visst hvilke vifter som tilhører hvilke leiligheter. Hvis avtrekket stopper i en av leilighetene, kan vi dermed ikke vite hvilken vifte som må skiftes.

Det er fortsatt 10-20 vifter vi ikke har kartlagt. Vi må derfor prøve en runde til når det blir varmere i været. Kartleggingen gjennomføres ved at seksjonseier/beboer må starte og stoppe kjøkkenviften samtidig som folk på taket lytter etter hvilken vifte som starter. Folk må derfor være hjemme når kartleggingen skjer.

Sameiet Sinsentoppen 1, Lørenveien 36 A, 0585 Oslo

Klager

Styret mottar fra tid til annen klager på støy og uro i sameiet. Styret minner om husordensreglene om at det generelt skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Det er også spesielle regler for når oppussing og vedlikehold som medfører støy kan finne sted.

Styret har som generell holdning at det er mest effektivt om naboene kan ordne opp i brudd på ordensreglene seg imellom i stedet for å involvere styret. Hvis du er plaget av støy fra en nabo, oppfordrer vi deg om å banke på og be vedkommende dempe seg. Hvis dette ikke hjelper, er det mulig å varsle Securitas eller politiet. Slike tilfeller bør følges opp med en skriftlig klage til styret. Ved gjentatte tilfeller med støy fra samme leilighet, vil styret ta opp saken med seksjonseier/beboer. Ved gjentatte brudd kan det i verste fall medføre pålegg om tvangssalg.

Styret har også mottatt klager på sjenerende røyk. Røyk kan sive inn gjennom åpne vinduer fra folk som røyker på balkongen eller den siver ut i korridorer fra leiligheter. Selv om dette oppleves som plagsomt for naboene, har styret ingen hjemmel for å gripe inn overfor folk som røyker i sitt eget hjem eller på balkongen. Vi kan bare henstille om å vise hensyn til naboene.

Renhold

Vi inngikk en ny avtale med CleanIt i 2020. Fellesarealene vaskes to ganger per uke (tirsdag og fredag). Vi opplever at det er blitt triveligere i fellesområdene etter at renholdsavtalen ble utvidet fra én til to dager i uken.

Oslo, 21. mars 2022

Jan Christian Sandberg
styreleder

Trine Bunkholdt
styremedlem

Maria Mynors
styremedlem

Anne-Therese Sande
styremedlem

Harald Thoresen
styremedlem for næringsseksjonen

3. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 3 767 448**.
Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinær kapitalinnkreving i henhold til årsmøtevedtak.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 806 295.**

Resultat
Årets resultat på **kr 1 963 595** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 3 069 534.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og med tillegg for fasadeprosjektet del 1. I budsjettoppsettet er rehabiliteringsprosjektet i 6. etasje dessverre lagt inn med feil kostnadsramme. Det er lagt inn kr. 1 500 000 til rehabiliteringsprosjektet, til sammen kr. 1 716 000 fordelt på de ulike postene. Det skulle ha vært lagt inn 2,5 millioner kroner til rehabiliteringen, jf. kostnadsrammen som ble vedtatt på årsmøtet i 2021. Dette innebærer at forventet årsresultat i 2022 er -2 099 190 kroner. Dette «nuller» dermed ut det usedvanlige resultatet i 2021.

Styret planlegger å rehabilitere fasadene i 1.–5. etasje. De endelige kostnadene for dette er ikke kjent og derfor ikke innarbeidet i budsjettet. Beslutning om å iverksette dette byggeprosjektet vil bli tatt på et ekstraordinært årsmøte våren 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en relativt stor økning i energikostnader for 2022.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 791. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sinsentoppen 1.

Lån
Sameiet Sinsentoppen 1 har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. En beslutning om rehabilitering av fasadene i 1.–5. etasje og finansiering av prosjektet, vil kunne føre til behov for å øke felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR · SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Sinsentoppen 1

Oslo, 28. februar 2022

13505 12132

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2021

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsentoppen 1' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 1.963.595. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

DnB Nor 7076.13.55234 Telefon 22 49 26 71 Mobil 95 24 99 05
DnB Nor 0532 0871 1893 Fax 22 49 29 30 Datafax 22 13 86 08
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann a gmail.com* *www.larsharald-brinchmann.no*

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers 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 boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg 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 min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2022

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET SINSENTOPPEN I
ORG.NR. 986 299 920, KUNDENR. 7742

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 257 404	2 164 092	2 257 000	2 257 000
Andre inntekter	3	1 510 044	250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 767 448**	**2 164 342**	**2 257 000**	**2 257 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-10 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-95 743	-93 090	-96 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-80 514	-37 726	-40 000	-40 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-225 052	-558 373	-1 201 000	-1 716 000
Forsikringer		-116 870	-97 288	-105 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-500 319	-493 918	-498 000	-514 000
Andre anlegg		0	-16 728	0	0
Energi/fyring	10	-86 331	-40 526	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 200	-133 200	-136 000	-141 000
Andre driftskostnader	11	-450 576	-452 771	-487 500	-500 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 806 295**	**-2 034 760**	**-2 781 190**	**-3 356 190**
DRIFTSRESULTAT		**1 961 153**	**129 582**	**-524 190**	**-1 099 190**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 442	3 424	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 442**	**3 424**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 963 595**	**133 007**	**-524 190**	**-1 099 190**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 963 595	133 007		

SAMEIET SINSENTOPPEN I
ORG.NR. 986 299 920, KUNDENR. 7742

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		78	3 149
Kundefordringer		140	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 404	28 298
Energiavregning	14	306 486	0
Driftskonto OBOS-banken		824 562	744 876
Sparekonto OBOS-banken		2 059 832	557 502
Sparekonto OBOS-banken II		16 761	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 237 262**	**1 333 825**
SUM EIENDELER		**3 237 262**	**1 333 825**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	3 052 806	1 089 211
SUM EGENKAPITAL		**3 052 806**	**1 089 211**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	13	16 728	16 728
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 728**	**16 728**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 048	8 994
Leverandørgjeld		153 680	85 228
Energiavregning	14	0	82 243
Annen kortsiktig gjeld		0	51 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167 728**	**227 887**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 237 262**	**1 333 825**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21. mars 2022.
Styret i Sameiet Sinsentoppen I

Jan Christian Sandberg /s/ Trine Bunkholdt /s/ Maria Mynors /s/

Anne-Therese Sande /s/ Harald Thoresen /s/

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 718 844
Seksjonert lokale	241 980
Bredbånd	128 760
Vakthold	109 452
Medlemsavgift Løren Vel	40 368
Parkering	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 257 404**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkreving i henhold til årsmøtevedtak	1 499 998
Regnskapskorrigeringer	18
Næringslokale, avregning felleskostnader 2019 og 2020	10 028
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 510 044**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 851
Odin Prosjekt	-53 663
SUM KONSULENTHONORAR	**-80 514**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 720
Drift/vedlikehold VVS	-1 664
Drift/vedlikehold elektro	-8 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 361
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 946
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 268
Kostnader dugnader	-567
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-225 052**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-288 324
Renovasjonsavgift	-211 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-500 319**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-72 566
Fjernvarme	-13 765
SUM ENERGI / FYRING	**-86 331**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 486
Driftsmateriell	-8 273
Vaktmestertjenester	-133 590
Vakthold	-113 190
Renhold ved firmaer	-130 731
Andre fremmede tjenester	-9 044
Trykksaker	-1 394
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Porto	-1 890
Kontingenter	-42 650
Bank- og kortgebyr	-3 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-450 576**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 364
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	78
SUM FINANSINNTEKTER	**2 442**

NOTE: 13
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Trimrom	-16 728
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-16 728**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-431 964
SUM INNTEKTER	**-431 964**

KOSTNADER

Vedlikehold	64 822
Fjernvarme	673 628
SUM KOSTNADER	**738 450**

SUM ENERGIAVREGNING	**306 486**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

OPPTJENT EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	1 089 211
Årets resultat, bolig	1 734 228
Årets resultat, næring	229 368
Egenkapital 31.12	**3 052 806**

7742 - SAMEIET SINSENTOPPEN 1

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BO7742	NÆ7742	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 015 424	241 980	2 257 404
ANDRE INNTEKTER	1 314 905	195 139	1 510 044
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 330 329	437 119	3 767 448
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-10 152	-2 538	-12 690
STYREHONORAR	-72 000	-18 000	-90 000
REVISJONSHONORAR	-12 000	-3 000	-15 000
FORR.FØRERHONORAR	-76 594	-19 149	-95 743
KONSULENTHONORAR	-64 411	-16 103	-80 514
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 555	-46 497	-225 052
FORSIKRINGER	-93 496	-23 374	-116 870
KOMMUNALE AVGIFTER	-500 319	0	-500 319
ENERGI / FYRING	-71 762	-14 569	-86 331
KABEL- / TV-ANLEGG	-133 200	0	-133 200
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-385 582	-64 994	-450 576
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 598 070	-208 224	-1 806 295
DRIFTSRESULTAT:	1 732 259	228 895	1 961 153
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	1 969	473	2 442
RES. FINANSINNT/KOSTN.	1 969	473	2 442
RESULTAT	1 734 228	229 368	1 963 595

SAK 4: Forslag til styrehonorar
Styrehonoraret har stått uendret i mange år. Styret mener godtgjørelsen ikke gjenspeiler den arbeidsbelastning vervet medfører.

OBOS har undersøkt hva som er gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag og sameier. Honoraret varierer ganske mye, men et gjennomsnittshonorar er ca. 1500 kr per seksjon (2019-tall). Godtgjørelsen i dette sameiet ligger under gjennomsnittet.

Arbeidsbelastningen har i siste periode vært stor. Det siste året har vi håndtert fasadeprosjektet del 1 og del 2 som innebærer mye arbeid med møter både i arbeidstiden og på kveldstid, mye korrespondanse mv. Vi har også skiftet serviceleverandør på varmesentralen og for øvrig håndtert store og små saker. Antall henvendelser fra seksjonseiere og leietakere er til tider stort. Fasadeprosjektets del 2 forventes å bli betydelige større og mer komplisert, og vil innebære en betydelig belastning på styret gjennom 2022. Dette bør gjenspeiles i honoraret. Vi ser også at det er vanskelig å rekruttere folk til styret. Vi tror en økning i honoraret kan virke motiverende for å gjøre en innsats for sameiet.

Styret foreslår at styrehonoraret for 2021/22 settes til 190.000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrehonoratet for 2021/2022 settes til 190.000 kr.

INNKOMNE SAKER

SAK A: FORSLAG TIL ENDRINGER AV VEDTEKTENE VEDR. ANSVAR FOR TERRASSER

Forslagsstiller: Styret

På årsmøtet i 2021 ble det reist tvil om tolkningen av vedtektene om hvem som har ansvaret for utskifting av terrassegulv i 6. etasje. To juridiske vurderinger fra Advokatene i OBOS og Huseierne våren 2021 bekreftet at vedtektene var tvetydige. Advokatene i OBOS anbefalte å rydde opp i vedtektene for å unngå slike tvilstilfeller (begge brevene er tilgjengelige på vibbo.no/sinsentoppen-1/tema/fasadeprosjekt-6-etg).

På bakgrunn av dette har styret bestilt forslag til nye vedtekter fra Advokatene i OBOS. Forslaget i sin helhet legges fram for årsmøtet til behandling.

Styret har valgt å ikke ta stilling til alternativene. Årsmøtet må ta et veivalg. Styret vil likevel understreke behovet for at årsmøtet fatter en beslutning som gir ett av forslagene to tredjedels flertall. Dagens situasjon hvor vedtektene ikke gir et tydelig svar på ansvarsdelingen, blokkerer for å komme videre med nødvendig vedlikehold. Det er en uholdbar situasjon med tanke på byggets framtid.

Notatet fra Advokatene i OBOS følger på de neste sidene. I notatet drøftes blant annet ulike alternativer for ansvarsdeling og hvordan disse kan formuleres i vedtektene.

Etter notatet følger en gjengivelse av punkt 4 og 13a i gjeldende vedtekter. Deretter kommer 3 forskjellige forslag til endring av vedtektene. Årsmøtet skal stemme over forslagene. For at en endring av vedtektene skal bli vedtatt, må forslaget få minst totredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

NOTAT

Til: Sameiet Sinsentoppen 1 v/ styret
Fra: advokat Tora K. Vinje
Dato: 16.03.2022
Kopi: rådgiver Siri Enge

Vedr. forslag til endringer av vedtektene vedr. ansvar for terrassesedekket

1. Innledning

Det vises til henvendelse fra styret av 25. november 21 med ønske om begrunnende forslag til vedtektsendringer for å løse ansvarsspørsmålet i saken.

I vår vurdering av 20. mai 21 anbefalte vi at vedtektene klargjøres da det var motstrid mellom de hva angår vedlikeholdsansvaret for terrassene. Dette notat må sees i sammenheng med tidligere notat.

Det finnes utallige måter å fordele ansvaret på. Det understående en kun forslag fra vår side. Vi har lagt vekt på å gjøre færrest mulig endringer i vedtektene for å holde det enkelt og oversiktlig. Vi har heller ikke oversikt over alle forhold i sameiet, og formuleringene våre er derfor holdt generelle. Dette kan tilpasses ytterligere om dere ser det hensiktsmessig.

Vi har utarbeidet følgende forslag på grunnlag av oversendt informasjon fra styret. Små endringer i faktum kan endre vesentlig på vår vurdering og anbefaling. Dersom det oppdages feil i faktum vi har lagt til grunn eller nye forhold avdekkes ber vi om å bli kontaktet for gjennomgang av notatet.

2. Kort oppsummering

Nedenfor redegjøres nærmere for hvorfor vi anbefaler en vedtektsendring i saken, samt at det oppstilles tre ulike forslag til mulige endringer.

Det er ikke noen fasit om hvordan ansvarsfordelingen skal være, og nedenfor har vi derfor skissert tre ulike løsninger med tilhørende forslag til vedtektsendringer. Det er også forsøkt å gjengi hovedtrekkene hva angår fordeler og ulemper med de ulike løsningene. Helt kort oppsummert innebærer de tre forslagene vi har utarbeidet følgende:

i) Første forslag følger i hovedsak lovens ordning, men med presisering for løpende vedlikehold av selve tredekket. Dette innebærer at sameiet har ansvar for alt som kan sies å være av konstruksjonsmessig betydning, inkludert fastmontert terrassedekke. Vedlikehold av terrassedekket legges likevel på seksjonseier, men sameiet har utskiftningsansvaret. Løsningen

BESKYTTET

gir sameiet full kontroll å hva som gjøres av arbeider, men innebærer også tilnærmet fullt kostnadsansvar kun unntatt løpende vedlikehold.

ii) Andre forslag innebærer at sameiet har ansvar for terrassekonstruksjonen, inkludert isolasjon og membran som er sentralt for bygningens tetthet, mens seksjonseier har ansvaret for selve terrassedekket – både vedlikehold og utskiftning. Sameiet har her stor grad av kontroll på sentrale konstruksjonsmessige bygningsdeler, og kostnadsansvar for dette. Seksjonseier har kostnadsansvaret for alt med selve tredekket.

iii) Siste forslag innebærer at seksjonseier har ansvaret for isolasjon, membran og terrassedekket – både vedlikehold og utskiftning, mens sameiet har ansvaret for alt av øvrig bygningskonstruksjon. Forslaget innebærer at det meste av ansvar legges på seksjonseier, og sameiet har liten eller ingen kontroll på utførelse, men er henvist til å kreve erstatning om skader oppstår.

3. Nærmere om saken

3.1. Hvorfor anbefaler vi vedtektsendring?

Etter vedtektens pkt 4b ligger ansvaret for både isolasjon, tremmer og membran på takterrassene hos seksjonseier, mens etter pkt 13a ligger ansvaret for «konstruksjonsmessig del» av takterrassene på sameiet - inkludert «fastmontert terrassegulv».

Motstriden mellom disse formuleringene gjør det uklart hvordan man skal forstå dagens vedtekter, særlig gjelder dette for selve terrassedekket, da dagens dekke består av fastmonterte tremmer. Uklarheten kan få konsekvenser ved vedlikehold/tiltak på de bygningsdelene som berøres, da det er uklart hvem som har ansvaret, og dermed både hvem som kan beslutte tiltak og hvem som skal betale for det. For å unngå tvister om dette fremover bør motstriden avklares. Dette gjøres enklest gjennom en vedtektsendring som presiserer hva som er ordningen.

Hvis det ikke vedtas noen endring må sameiet bestemme seg for hva som er riktig tolkning av vedtektene i dag, og forholde seg til dette ved fremtidige tiltak. Dersom noen er uenige i flertallets tolkning og etterfølgende vedtak er det opp til den/de å ta ut søksmål mot sameiet for å avklare om flertallets tolkning var riktig eller ikke.

For bygningsdeler som sameiet har ansvaret for vil kostnader stort sett fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøk, jf. esl. § 29. Dersom vedlikeholdsansvaret ligger på seksjonseier er det en særkostnad som er opp til seksjonseier å betale fullt ut. Det er i så fall, innenfor forsvarlighetens grenser, også opp til seksjonseier hva som skal gjøres, når og av hvem, jf. esl. § 32.

3.2. Hvilken ansvarsfordeling vil vi anbefale for takterrassedekket i sameiet?

Styret har ikke ønsket å legge føringer for vår vurdering, og det er derfor ikke fremlagt alternativer til vurdering av oss.

Vi kan vanskelig gi en klar anbefaling, da det er flere forsvarlige løsninger, og det er i stor grad er et veivalg for sameiet hvilken løsning som er best egnet for sameiet.

Når det er sagt så vil lovens løsning i de fleste tilfeller være hensiktsmessig og relativt enkel å praktisere. Lovgiver har ved vedtakelsen av loven vurdert ulike løsninger for ansvarsplassering, og kommet til gjeldende løsning etter en avveining av ansvaret for henholdsvis fellesskapet og de enkelte seksjonseiere. Så sant det ikke er særlig forhold hos dere som tilsier at en annen løsning er mer hensiktsmessig, er vår anbefaling at man bruker lovens ansvarsfordeling som utgangspunkt.

Som nevnt i tidligere notat anbefaler vi generelt, utfra hensyn til kontroll med forsvarligheten av vedlikeholdet av sameiets ytterskall/tetthet og bygningsdeler av konstruksjonsmessig betydning, at vedlikeholdsansvaret for særlig membran (men også isolasjon) på takterrasser ligger på sameiet som fellesansvar. Etter pkt. 4b) i dagens vedtekter ligger ansvaret for membran og isolasjon på seksjonseier. Membranen på takterrassene er en sentral del av yttertaket på sameiet, og sameiet bør derfor normalt ha overordnet kontroll med denne. Det samme hensynet gjør seg ikke gjeldene i så stor grad for utenpåliggende balkonger, men for enkelhetens skyld er det greit at alle følger samme løsning.

Om sameiet også bør ta ansvar for terrassedekket kommer i stor grad an på konstruksjonen som er valgt. Det er særlig her de ulike vedtektsbestemmelsene er i klar motstrid med hverandre. Slik den er beskrevet i siste oversendelse til oss fremstår det som mest naturlig tolkning å si at terrassedekket er en del av takkonstruksjonen, da det er vanskelig å endre på dette uten å utsette membranen for risiko da dekket er fastmontert på tilfarere direkte på membranduken. Det er heller ikke mulig å bruke takterrassene uten å ha en form for dekke over membranen. Når det kommer til balkonger gjelder det samme for betong/støp og innfesting, men ikke nødvendigvis for fliser som eventuelt er montert senere og som har mer preg av «innvendig» dekorasjon, enn en konstruksjonsmessig funksjon.

Treverk krever imidlertid en del mer vedlikehold enn fliser, betong etc. Løpende vedlikehold som vask og maling/oljing er det derfor etter vår oppfatning naturlig at ligger hos seksjonseier på lik linje med sluk. Dette da det er eier som har det daglige oppsynet med dekket, og er nærmest til å ha oversikt over behovet for slikt. Det er også eier som har mest glede av at dekket ser bra ut. Utskiftning taler etter vår mening derimot for at bør ligge på sameiet hvis man følger kontrollargumentet, da dette kan utsette membranen under for risiko, og dermed bør gjøres av fagfolk som sameiet står inne for. Dette kan sammenliknes med ansvarsdelingen i loven for sluk, dører og vinduer – der løpende vedlikehold er hos seksjonseier, mens utskiftning ligger hos sameiet, jf. esl. § 32. Samme formuleringer gjenfinnes også i vedtektenes for vinduer og dører, selv om utskiftning av sluk på bad ser ut til å være lagt til eier, jf. vedtektenes pkt. 4b

Dersom sameiet er ansvarlige for vedlikeholdet er det opp til sameiet å velge løsning for dekket om utskiftning først er nødvendig. Det bør velges en løsning som gjør det

BESKYTTET

enkelt å inspisere membran, sluk etc uten å rive opp/ødelegge for mye. Hvis eier ønsker et spesielt dyrere dekke vil det kunne avtales særskilt mot vilkår.

3.3. Forslag til ny formulering

Jeg har kun gjort endringer der det er markert gult:

> ***4. Medlemmenes rettigheter og plikter***
> *a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.*
> *b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for*
> *- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon*
> *- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks*
> *- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene*
> *- løpende vedlikehold og ettersyn med membran og dekke på terrasser/balkonger, slik som vask, overflatebehandling og liknende, men ikke utskiftning av membran og terrassedekke,*
> *- renhold og ettersyn av sluk på terrasser/balkonger.*
> *- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.*
> *Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.*
> *Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.*
>
> ***13a Vedlikeholdsansvar***
> *«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (unntatt slik som etter 4b ligger på seksjonseier), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av membran og terrassedekke på takterrassene påhviler sameiet. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.»*

3.4. Konsekvenser av dette forslaget i forhold til dagens situasjon

Membran, isolasjon og terrassedekket vil etter denne løsningen være sameiets ansvar å skifte ut, mens vedlikehold av sluk og terrassedekke er eiers ansvar. Det vil etter vår mening gi relativt enkle grenser som bør være greie å praktisere. Ansvaret vil i prinsippet være likt for balkonger og takterrasser, muligens med unntak av selve dekket.

Om hvor grensen mellom utskiftning og vedlikehold går er det i forarbeidene til eierseksjonsloven for vinduer, dører og sluk uttalt at grensen mellom utskiftning og vedlikehold går der det ikke lengere er økonomisk forsvarlig å reparere sett opp mot utskiftning. Grensen for terrassene/balkongene vil kunne trekkes på samme måte som for dører og vinduer, hvor sameiet allerede har samme ordning.

Det er noe usikkert i hvilken grad dette endrer nåværende ordning, da nåværende er usikker. Forslaget er mest i tråd med reguleringen i pkt. 13a, og vil bryte med pkt 4b hva angår membran, isolasjon og dekke da ansvaret utskiftning av dette flyttes fra seksjonseier til sameiet. Samtidig innebærer ovenstående forslag at løpende vedlikehold ligger på seksjonseier, og kun utskiftningsansvaret på sameiet, og slik er det en form for mellomløsning mellom pkt. 4b og 13a.

4. Noen alternative ansvarsfordelingsmuligheter

4.1. En mellomløsning – sameiet vedlikeholdsansvar for membran og isolasjon, seksjonseier for fastmontert dekke

Om man kommer til at det ikke er naturlig å karakterisere terrassedekket som del av konstruksjonen som sameiet bør ha ansvaret for kan man også velge en løsning der de mer sentrale konstruksjonsmessige bygningsdelene ligger på sameiet. Her tenkes særlig på membran, men også isolasjon. Mens ansvaret for selve toppdekket/tremmene regnes som del av eiers ansvar.

Løsningen må sies å være en mellomløsning mellom forslaget i pkt. 3.3. og 4.2. Sameiet får større ansvar for, men også mer kontroll over, konstruksjonsmessige sentrale deler av terrassene enn i dag, men ikke for selve terrassedekket. Her er det eier som har ansvar for både vedlikehold og utskiftning.

Ved en slik løsning kan det tidvis oppstå noen vanskelige grensedragninger. Et eksempel er dersom det er nødvendig med skifte av membran risikerer likevel sameiet å bli ansvarlige for nytt dekke, om det ikke relativt enkelt kan de- og remonteres. Dette i kraft av den normale tilbakeføringsplikten ved inngrep i seksjonseiers ansvarssfære. Men om dekket må skiftes uavhengig av underliggende vedlikeholdsbehov vil ansvaret klart ligge hos seksjonseier.

Man kan oppnå en slik fordeling f.eks. med følgende endringer:

> *Pkt 4:*
> *«b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for*
> *- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon*
> *- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks*
> *- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene*
> *- tremmer/terrassedekke, ~~membraner, isolasjon~~, renhold av sluk på terrasser/balkonger*
> *- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.*
>
> *Pkt. 13*
> *«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (~~inkludert fastmontert terrassegulv~~ unntatt slik som etter pkt 4b ligger på seksjonseier), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.»*

BESKYTTET

4.2. Ordningen i vedtektenes pkt 4b)

Etter dagens vedtekter pkt. 4b fordeles ansvaret slik:

> *«b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for*
> *- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon*
> *- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks*
> *- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene*
> *- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger*
> *- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.*
>
> *Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.»*

Slik vi leser pkt. 4b legges alt vedlikeholdsansvar for isolasjon, membran (som normalt må regnes som del av terrassekonstruksjonen) og dekket på terrassene hos seksjonseier. Det er ikke uttrykkelig nevnt, men vedlikeholdsplikten omfatter også utskiftninger med mindre annet uttrykkelig er sagt, og dermed må også dette være inkludert.

Denne ansvarsfordelingen legger mer ansvar på den enkelte enn eierseksjonslovens ordning. Det vil dermed være rimeligere for fellesskapet, da alle kostnader til vedlikehold og utskiftning ligger på den enkelte seksjonseier. På den andre siden har heller ikke fellesskapet kontroll på hverken når vedlikeholdet skjer eller hvem som gjør det, noe som er en klar risiko når det gjelder tettheten til bygningen som sådant som har stort skadepotensiale. Om skader skulle oppstå er sameiet henvist til å søke erstatning fra seksjonseier. Ved eierskifter kan det oppstå vanskelige avgrensningsspørsmål, da eier kun er ansvarlig for vedlikeholdsmangler i egen eiertid, jf. esl. § 34.

Hvis sameiet ønsker å beholdet reguleringen som er vedtatt i pkt. 4b fullt ut, bør markerte del av pkt. 13a endres for å fjerne tvilen som dagens formulering skaper. Dette kan f.eks. gjøres på følgende måte:

> *«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (~~inkludert fastmontert terrassegulv~~ unntatt slik som etter pkt 4b ligger på seksjonseier), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.»*

Resten av vedtektene kan da stå som de gjør, selv om formuleringen «tremmer» med fordel kan presiseres/endres til f.eks. «tremmer/fliser/overflatedekke» eller «innvendige overflater». Samme ordning vil gjelde for takterrasser og balkonger.

BESKYTTET

5. Flertallskrav ved endringer av vedtektene

Siden nåværende ordning er usikker er det også noe usikkert hva som kreves av flertall for endringer og hva som kan sies å utgjøre en egentlig endring. Dette er noe komplisert juridisk, og oss bekjent er tilsvarende spørsmål ikke tidligere behandlet av domstolene. Det kan derfor vanskelig gis et klart svar, men vi kan sette opp noen utgangspunkter.

Etter esl. § 27 krever en vedtektsendring 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøte, med mindre noe annet er bestemt andre steder i loven. Det er ikke noe krav om et visst antall seksjonseier som må delta på møtet, så lenge de formelle krav til behandlingen er oppfylt.

For at sameiet skal påta seg økt vedlikeholdsansvar i forhold til seksjonseier er det ikke noe særskilt krav til flertall utover det § 27 angir. En slik ordning kan dermed vedtas med 2/3 flertall.

For å pålegge seksjonseier større vedlikeholdsplikt i forhold til sameiet kreves tilslutning/samtykke fra de som berøres, jf. esl. § 33 3.ledd. I tillegg kreves 2/3 flertall for å ta dette inn i vedtektene, jf. esl. § 27. Det kreves dermed både samtykke fra de berørte og 2/3 flertall på årsmøte for denne type endring.

Dette innebærer at ved samtykke fra de berørte med takterrasse og 2/3 flertall på årsmøte kan sameiet gjøre de endringer som ønskes på ansvarsfordelingen. Dette er derfor den sikreste løsningen. Ved tilslutning bør det tas med i vedtektene uttrykkelig at de relevante eiere har samtykket (slik som ble gjort ved vedtakelsen av pkt. 13b).

Dersom de berørte seksjonseierne ikke er enige i flertallets vedtak er vurderingen mer sammensatt siden vedtektene i dag inneholder formuleringer som gjør ulike, og motstridene, tolkninger av ansvarsfordelingen mulig. Dette antas mest aktuelt for alternativene benevnt over som pkt. 4.1. og 4.2. Spørsmålet er om den aktuelle endringen medfører en reell *endring* i gjeldende ansvarsfordeling, eller om det kun er en presisering eller omformulering. Det må da gjøres en tolkning av dagens vedtekter for å finne ut om endringen flertallet ønsker seg er en reell endring. Som nevnt tidligere er dagens tolkning uklar – særlig med hensyn til terrassedekket som er særskilt nevnt i både pkt. 4b) og pkt. 13. Her kan vi vanskelig gi et klart svar, utover at sameiet da må bestemme seg for en tolkning, og forholde seg til denne videre: om sameiet lander på at ønsket regulering er i tråd med dagens ordning, og det kun er snakk om presiseringer kan det gjøres uten samtykke fra eieren. Og motsatt, om sameiet kommer til at ønsket regulering utgjør en endring av dagens ansvarsfordeling som legger mer ansvar på eier må man ha samtykke fra seksjonseier.

Siden dagens vedtekter i pkt. 4 uttrykkelig nevner membran, isolasjon og tremmer som del av seksjonseiers ansvar mener vi det taler for at det ikke utgjør en reell endring (utvidelse) av ansvarsforholdene om denne fordelingen presiseres. Det innebærer at 2/3 flertall trolig er nok uansett hvilket av alternativene over man lander på, men her er det en viss usikkerhet, og det beste er klart om man også oppnår

samtykke fra eierne som berøres. I siste omgang vil det være opp til domstolene å avgjøre hvordan dagens vedtekter må forstås, og hva som eventuelt utgjør en endring av disse som gjør samtykke nødvendig.

6. Oppsummering

Siden det er uklart hvordan dagens vedtekter skal forstås med hensyn til ansvarsfordeling for særlig dekket til takterrassene anbefaler vi vedtektsendring på dette punkt slik at uklarheter og tvister unngås fremover.

Det er ikke noe fasitsvar om hvordan fordelingen skal eller bør være. Om ikke særlige forhold gjør seg gjeldene vil som regel lovens ordning utgjøre en hensiktsmessig fordeling, men det kan gjøres tilpasninger utfra forholdene i sameiet. Det er derfor utarbeidet tre ulike forslag til regulering.

Dersom det oppnås 2/3 flertall for en endring, og de 3 med takterrasse samtykker til løsningen, vil endringen være gyldig uansett hvordan dagens løsning skal tolkes.

* * * *

Vi håper dette er til hjelp i deres videre håndtering av saken. Dersom det er spørsmål eller uklarheter er det bare å ta kontakt på 22 86 55 52 eller tora.vinje@obos.no

Dagens vedtekter, pkt 4 og 13a:

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

13a. Vedlikeholdsansvar
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for øvrige sameiere. Det samme gjelder for innretninger sameieren har montert, bygget eller oppført.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre

BESKYTTET

bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Den enkelte sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlige for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også løpende rengjøring av sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger, takterrasser, eller andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke eller egen adgang til. Dersom det er foretatt innglassing eller oppført drivhus, vinterhager eller lignende på slike arealer som nevnt i første punktum, plikter seksjonseieren å vedlikeholde disse slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller ulempe for øvrige sameiere. Dersom det i forbindelse med vedlikehold eller utbedringsarbeider som hører under sameiets ansvar blir nødvendig å midlertidig fjerne slike innretninger, påligger det den enkelte sameier å bekoste de- og remontering.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (inkludert fastmontert terrassegulv), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Vedlikehold som faller inn under sameiets felles ansvar, belastes normalt sameierne gjennom felleskostnadene. Styret kan, når det anses hensiktsmessig, gi sameierne mulighet til selv å utføre sin del av det felles vedlikeholdet. Styret belaster den enkelte sameier direkte hvis sameieren velger å la sameiet utføre vedlikeholdet for sameierens regning".

Eiere av seksjoner 56 og 58 har gitt sin tilslutning til vedtektsendring i punkt 13 A.

Forslag til vedtektsendringer:

Vedtaksforslag 1:
Ansvarsfordelingen mellom seksjonseier og sameiet endres til lovens hovedregel, men slik at seksjonseier har ansvar for løpende vedlikehold av terrassedekket. Utskiftningsansvaret ligger på sameiet.

BESKYTTET

Nedenfor er nye formuleringer i henholdsvis punkt 4 og punkt 13a markert med gult.

Forslaget krever to tredjedels flertall.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for
- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene
- løpende vedlikehold og ettersyn med membran og dekke på terrasser/balkonger, slik som vask, overflatebehandling og liknende, men ikke utskiftning av membran og terrassedekke,
- renhold og ettersyn av sluk på terrasser/balkonger.
- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

13a Vedlikeholdsansvar
«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (unntatt slik som etter 4b ligger på seksjonseier), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av membran og terrassedekke på takterrassene påhviler sameiet. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.»

BESKYTTET

Vedtaksforslag 2:
En mellomløsning der sameiet har vedlikeholdsansvar for terrassemembran og isolasjon, mens seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av fastmontert terrassedekke.

Nedenfor er nye formuleringer markert i gult.

Saken krever to tredjedels flertall og helst samtykke fra de berørte.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for
- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene
- tremmer/terrassedekke, ~~membraner, isolasjon~~, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

13a Vedlikeholdsansvar
«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (~~inkludert fastmontert terrassegulv~~ unntatt slik som etter pkt 4b ligger på seksjonseier), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.»

BESKYTTET

Vedtaksforslag 3:
Ansvarsfordeling som legger mer ansvar på den enkelte enn eierseksjonslovens ordning.

Dagens punkt 4b beholdes der uendret. Kun korrigeringer i punkt 13a for å unngå motstrid (markert i gult).

Krever to tredjedels flertall og helst samtykke fra de berørte.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter
a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Punkt 13a Vedlikeholdsansvar
«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (~~inkludert fastmontert terrassegulv~~ unntatt slik

BESKYTTET

som etter pkt 4b ligger på seksjonseier), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.»

BESKYTTET

SAK B: FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING: PUNKT 12 OM KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERNE.

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Fra 1. april 2021 ble eierseksjonsloven endret når det gjelder elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne (eierseksjonsloven § 6a). Hovedregelen er nå at styret bestemmer hvordan meldinger og annen informasjon etter loven kan gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Tilsvarende skal eierne kunne rette henvendelser til styret på e-post e.l.

I henhold til de nye reglene i eierseksjonsloven besluttet styret at med virkning fra 24.11.2021 skal sameiet som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne. Boligeiere som ikke ønsker digital kommunikasjon, kan reservere seg mot det. De vil da motta viktig informasjon på papir.

Det er ikke nødvendig å endre sameiets vedtekter for å innføre elektronisk dialog som hovedform, men vi vil likevel foreslå en liten endring i ordlyden i punkt 12 for at vedtektene i større grad skal gjenspeile bestemmelsen i eierseksjonsloven og etablert praksis i sameiet.

Punkt 12 i vedtektene lyder slik:
12. Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere
Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter. Det er sameiers ansvar at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Det er styret som fastsetter rutiner for hvordan man praktisk gjør dette, samt ivaretar seksjonseiere som ikke ønsker kommunikasjon elektronisk.

Forslag til nytt punkt 12:
Kommunikasjon mellom sameiet og sameierne skal som hovedregel skje elektronisk (e-post/beboerportal eller på annen digital form). Dette gjelder også innkalling til sameiermøter. Seksjonseiere som ikke ønsker å kommunisere elektronisk, må reservere seg mot dette.

Det er sameiers ansvar at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Det er styret som fastsetter rutiner for hvordan man praktisk gjør dette, samt ivaretar seksjonseiere som ikke ønsker kommunikasjon elektronisk.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt 12 i vedtektene skal lyde:
12. Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere
Kommunikasjon mellom sameiet og sameierne skal som hovedregel skje elektronisk (e-post/beboerportal eller på annen egnet digital form). Dette gjelder også innkalling til sameiermøter. Seksjonseiere som ikke ønsker å kommunisere elektronisk, må reservere seg mot dette.

Det er sameiers ansvar at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Det er styret som fastsetter rutiner for hvordan man praktisk gjør dette, samt ivaretar seksjonseiere som ikke ønsker kommunikasjon elektronisk.

Forslaget krever to tredjedels flertall.

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes per epost: sinsentoppen_1@hotmail.com.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 754420. 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.

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

Egenandel ved skade utgjør kr. 10 000 pr. skadetilfelle. Premie for perioden 01.01.2021 til 31.12.2021 utgjorde kr. 97 288, inkl. styreansvar.

Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til IF Skadeforsikring NUF på telefon 815 00 818.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Vi anmoder alle til å skifte batterier på røykvarslere minst en gang pr år.

Det er utplassert brannslukningsutstyr i sameiets fellesarealer og tekniske rom. Sameiet har brannalarmsystem som varsler til vaktsentral.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontroll-forskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: 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 de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Boligens adresse
Alle boliger har en unik adresse. Der hvor det er flere boliger til én adresse (husnummer/ bokstav) har hver bolig et bolignummer slik at en skiller de enkelte boliger. Bolig-nummeret inngår i den fullstendige offisielle adressen og skal derfor oppgis på meldingen til folkeregisteret ved flytting. Boligens eier har ansvar for at det offisielle adressemerket kommer på plass. For mer informasjon www.statkart.no.

Ligningsoppgave for 2021
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7742 Sameiet Sinsentoppen 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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 i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.