Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 535 586
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020

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:	Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 526 485	5 195 268
Sum inntekter		**5 526 485**	**5 195 268**
Kostnader			
Lønnskostnad		388 842	413 194
Annen driftskostnad		5 239 250	5 325 075
Sum kostnader		**5 628 092**	**5 738 269**
Driftsresultat		**-101 607**	**-543 001**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 376	67 211
Sum finansinntekter		**64 376**	**67 211**
Annen finanskostnad		143	427
Sum finanskostnader		**143**	**427**
Netto finans		**64 233**	**66 784**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-37 374**	**-476 217**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-37 374**	**-476 217**
Årsresultat		**-37 374**	**-476 217**
Totalresultat		**-37 374**	**-476 217**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 374	-476 217
Sum overføringer og disponeringer		**-37 374**	**-476 217**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		70	4 684
Andre fordringer		189 070	646 429
Sum fordringer		**189 139**	**651 113**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 559	3 112 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 073 559**	**3 112 636**
Sum omløpsmidler		**3 262 699**	**3 763 750**
SUM EIENDELER		**3 262 699**	**3 763 750**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 724 531	2 761 905
Sum opptjent egenkapital		**2 724 531**	**2 761 905**
Sum egenkapital		**2 724 531**	**2 761 905**
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		296 567	918 651
Skyldige offentlige avgifter		23 372	37 590
Annen kortsiktig gjeld		218 229	45 605
Sum kortsiktig gjeld		**538 168**	**1 001 845**
Sum gjeld		**538 168**	**1 001 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 262 699**	**3 763 750**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2021 522622

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 535 586
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020

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:	Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021

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: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 526 485	5 195 268
Sum inntekter		**5 526 485**	**5 195 268**
Kostnader			
Lønnskostnad		388 842	413 194
Annen driftskostnad		5 239 250	5 325 075
Sum kostnader		**5 628 092**	**5 738 269**
Driftsresultat		**-101 607**	**-543 001**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 376	67 211
Sum finansinntekter		**64 376**	**67 211**
Annen finanskostnad		143	427
Sum finanskostnader		**143**	**427**
Netto finans		**64 233**	**66 784**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-37 374**	**-476 217**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-37 374**	**-476 217**
Årsresultat		**-37 374**	**-476 217**
Totalresultat		**-37 374**	**-476 217**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 374	-476 217
Sum overføringer og disponeringer		**-37 374**	**-476 217**

Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		70	4 684
Andre fordringer		189 070	646 429
Sum fordringer		**189 139**	**651 113**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 559	3 112 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 073 559**	**3 112 636**
Sum omløpsmidler		**3 262 699**	**3 763 750**
SUM EIENDELER		**3 262 699**	**3 763 750**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 724 531	2 761 905
Sum opptjent egenkapital		**2 724 531**	**2 761 905**

Sum egenkapital	**2 724 531**	**2 761 905**
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	296 567	918 651
Skyldige offentlige avgifter	23 372	37 590
Annen kortsiktig gjeld	218 229	45 605
Sum kortsiktig gjeld	**538 168**	**1 001 845**
Sum gjeld	**538 168**	**1 001 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**3 262 699**	**3 763 750**

Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

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
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
5

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

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

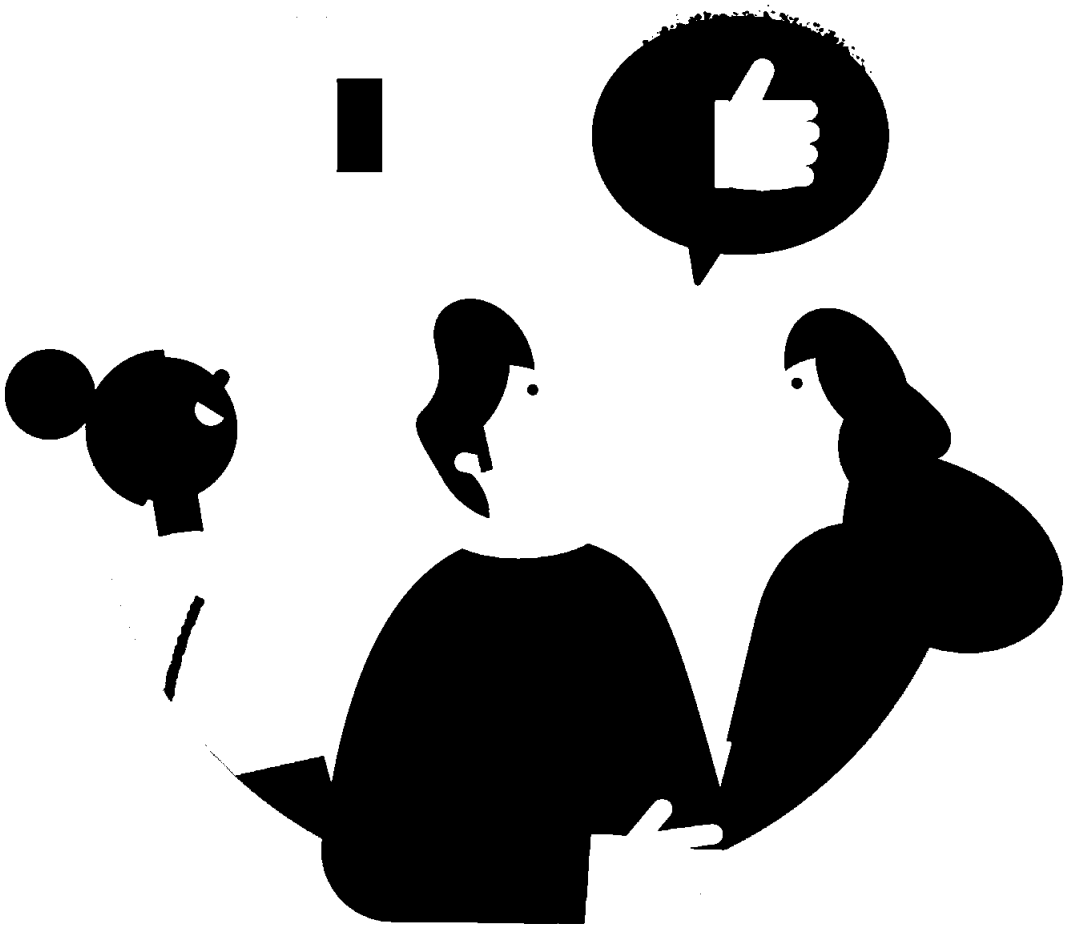
Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sinsen Panorama Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 25. juni 2021

OBOS

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet. Avstemningen åpner 22. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

https://vibbo.no/5519

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av antall stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av årsregnskap for 2020
5. Godkjenning av styrehonorar – for perioden 2021-2022
6. Forslag til nye vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen

Hassaan Ali

Tor-Kristian Jenssen

Linda Irene Linge

Fatima Wolasmal

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Godkjenning av antall stemmeberettigede

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som har registrert seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som har registrert seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst èn seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitne foreslås Hassaan Ali.

Forslag til vedtak
Hassaan Ali velges som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av årsregnskap for 2020

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet tar styrets årsberetning til etterretning.

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2020.

Årets underskudd på kr 37 374 dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Godkjenning av årsregnskapet for 2020.

Årets underskudd på kr 37 374 dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning og årsregnskap.pdf
2. BIlag 1. Rapport vedr. brannsikring - fra Erik Halvorsen.pdf
3. Bilag 2. Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan - Sinsen Panorama (002) fra OPAK 2022.pdf
4. Bilag 3. Illustrasjon av foreslåtte nye boliger i nåværende seksjon nr 12..pdf

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen er avgitt i henhold til eierseksjonslovens § 44.
Årsberetningen er en oppsummering av sameiets økonomiske drift for regnskapsåret 2019. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2019. Men årsberetningen er en oppsummering av det sittende styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2019 til beretningen for årsmøtet i 2020 ble signert.

2.1 INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT

2.1.1 Styrets sammensetning

Styret har siden årsmøtet 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder	Alf-Erik Vollen	
Styremedlem	Linda Irene Linge	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Fatima Wolasmal	Trondheimsveien 197 C
Styremedlem	Tor-Kristian Jenssen	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 C
Varamedlem	Troy Nøstdahl	Trondheimsveien 197 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet arbeider for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

2.1.2. Generelle opplysninger om Sinsen Panorama Sameie

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 177 seksjoner; 175 boliger og to næringsseksjoner. Den ene «næringsseksjonen» er eid av sameiet og er fellesarealer brukt som boder for boligseksjoner. Den andre næringsseksjonen er benyttet til bilforretning. Den planlegges omgjort til boliger.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

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

2.1.3. Stiftet – Historie

Sameiet er et ombygd kornlagerbygg og kornsilo, opprinnelig bygget i 1929 og 1931.
Det ble bygget om til boliger og tatt i bruk i 2003. Sinsen Panorama sameie ble etablert i 2003 og seksjoneringen ble tinglyst 11. juli 2003. Det er registrert i Foretaksregisteret 24.02.2004 med organisasjonsnummer 986 535 586 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Trondheimsveien 197 A-C.

Eiendommen ligger sentralt til med utmerkede kommunikasjonstilbud. Sameiet ligger like ved Sinsenkrysset, en av de største inn- og utfartsårene i Oslo, og i umiddelbar nærhet til både trikk, T-bane, buss og flybuss.

2.1.4. 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 BDO AS.

2.1.5 Juridiske andelseiere
Selskapet har ved årsskiftet 12 boligseksjoner som er eid av juridiske andelseiere (i motsetning til private eiere).

2.1.6. Overdragelse av leiligheter i 2020
29 seksjoner har skiftet eier i 2020,- mot 16 i 2018 og 17 i 2019.

2.1.7. Utleie
Styret har ikke et register over boligutleieforhold fordi det ikke fins troverdig registrering.

Dermed får vi ikke holdt alle beboerne orientert om viktige spørsmål som angår alle som bor i sameiet. Eierne (utleierne) plikter å holde sine leietakere informert om alt som er relevant for dem i sameiet. Eierne kan og bør registrere kontaktinfo på leieboerne via OBOS-portalen Vibbo.no.

2.1.8. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

2.1.9. Vaktmester - arbeidsgiveransvar
Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester og rengjøring utføres i dag av Smart Vaktmesterservice AS. Vaktmester er ikke til benyttelse for den enkelte sameier, men skal vedlikeholde/drifte sameiets fellesareal.

2.1.10. Forsikring
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: 83673673. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befarer skaden og melder til forsikringsselskapet. Det er bare styret som kan melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Forsikringen dekker kun skader som oppstår *plutselig og uventet*, eks rørbrudd. Den dekker ikke skader som skyldes manglende vedlikehold eller uforsiktighet. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.1.11. Parkering
Garasjen under bygget er organisert som en egen eiendom («anleggseiendom»). Den er ikke eid av sameiet og alle som ønsker å parkere der, må inngå egen avtale om leie av P-plass. Dette driftes og eies av Garasjeanlegget Sinsen AS, tlf. 22 99 28 50.

Ved behov for midlertidig parkeringstillatelse innenfor bommen, for eksempel ved flytting, varelevering o.l., bes beboerne om å kontakte styret.

2.1.12. Nøkler/skilt
Nøkler og skilt til ringeklokke bestilles via styret. Nøkkelchip skal bestilles via styret på ny adresse: sinsenpanorama@styrerommet.no

Skilt til postkasse kan bestilles hos f.eks. posten.no eller via en jernvarehandler. Styret minner om at alle seksjonseiere som leier ut plikter å bestille skilt til leietagere. Det er ikke tillatt å skrive direkte på postkassene med tusj e.l.

2.1.13. Brannsikringsutstyr
Eiendommen er fullsprinklet. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i *hver etasje av boligen*, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjons*eierens eget* ansvar å sørge for vedlikehold, tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har ansvaret for brannsikringsutstyr på fellesarealene.

2.1.14. Tv-Bredbånd og Telefoni
Sameiet har en 3-årig avtale med Telia om levering av TV-og bredbåndtjenester fra 1.4.2020: Kollektiv TV pakke TV Start 30 og kollektiv bredbånd 100/100.

Seksjonseierens kostnader for leveransene fra Telia er ikke inkludert i «fellesutgiftene», men faktureres på egen linje og fordeles likt på hver seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier kan inngå avtale direkte med Telia om tilleggstjenester, eks flere TV- kanaler, raskere bredbånd og bredbåndstelefoni. Ring Kundeservice 21900730.

2.1.15. Domene.
Sameiet eier domenenavnet: https://www.sinsenpanorama.no.
Denne hjemmesiden er ikke aktiv fordi vi har gått over til å benytte OBOS-produktet **VIBBO.no.** Sameiets styreadresse er endret til:
sinsenpanorama@styrerommet.no

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

2.1.17. Strøm - Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sinsen Panorama Sameie har avtale med Entelios om kraftleveranse til våre fellesanlegg.

2.1.18. Heis

Sameiet benytter OTIS til service av våre 4 heiser. Heisalarm er direkte tilkoblet OTIS alarmsentral.

2.2. STYRETS ARBEID I SISTE PERIODE

2.2.1. Innledning – og hovedpunkter
Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2020 og frem til årsmøtet 2021.

2.2.2. Styrets informasjon til seksjonseierne – elektronisk informasjon
Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon sendt pr e-post og/eller på VIBBO. Vi har også besvart en rekke spørsmål pr e-post og tlf.

Hvis du gir styret din e-postadresse, vil du få styrets informasjon raskere og du kan lese den uansett hvor i verden du er. Det er derfor viktig at alle seksjonseiere sørger for å holde styret oppdatert med riktig kontaktinformasjon til enhver tid. Dette ordner du ved å varsle forretningsfører Obos Eiendomsforretning, eller du legger inn din kontaktinformasjon via VIBBO.

Dersom leiligheten leies ut, må du også oppdatere styret med riktig kontaktinformasjon på leietaker(e). Den enkelte seksjonseier er likevel selv ansvarlig for sine leieboere og må også selv ta ansvaret for å informere leieboere om vedtekter, husordensregler og forhold av betydning for bomiljøet.

Sameiet legger også ut nyttig informasjon på VIBBO.

Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir sendt ut.

2.2.3. Styremøter
Styret har i perioden etter siste ordinære årsmøte i juni 2019 avholdt 11 styremøter og behandlet 150 saker, inkl saker som er gjengangere. Mellom styremøtene har styret hatt skriftlig informasjonsdeling (skjermbrev) og drøfting av tilnærming i enkeltsaker. I tillegg er det gjennomført en rekke andre møter med seksjonseiere og ulike leverandører, befaringer på eiendommen o.l. Noen av møtene har vært avholdt på Teams pga Covid 19 tiltakene.

2.2.4. Vedlikehold av VVS-installasjon

Sameiet skiftet ut alle beredere i 2019 og fortsatte vedlikeholdet av VVS anlegget i 2020.

Vi har skiftet stoppekraner til alle boenhetene. Lekkasjer fra slike har vært kilde til mye vannskade. Takplater med vannskade har også blitt byttet i forbindelse med at v i har skiftet LED-paneler i tak. Sprinkleranlegget er testet og har fått service. Det er nå etablert rutine for årlig lovpålagt test. Sprinkleranlegget har stått i ukjent tilstand i flere år. Det gjenstår fortsatt flere større rør-tekniske oppgaver som vi må gjøre noe med. Vi har konkurranseutsatt anbud på vanninntak til bygget, ferdigstillelse av bereder-system, isolering av stigerør, stoppekran pr. etg og utskiftning av slitte rør. Dette vil beløpe seg på ca. 500.000-1000.000,- samlet.

2.2.5 Vedlikehold av heisene

I 2019 ble det utført rehabiliteringsarbeider på heisene til en kostnad på kr 311 000.
I 2020 har dette arbeidet fortsatt og kostnadene beløp seg til kr 585 000. I 2021 er det pr mars brukt kr 132 000 på heisvedlikehold. Heisvedlikeholdet har forut for 2019 hatt et stort etterslep. Det er nå etablert en ordning som gjør at heisene stanser i tilfelle brannalarm. Dette er for å unngå at noen skal bli innestengt i heis i tilfelle brann. Skulle brann skje, må folk enten evakueres gjennom trappeløpene eller bli værende i sine leiligheter. Det er skiftet belysning i heisene i 2021,- til LED.

2.2.6 Elektro - Bedre belysning – utskifting av gamle armaturer

Sameiet har hatt kontroll av det elektriske anlegget og det er gjort termofotografering av strømskapene. Det er funnet noen feil som gjelder uvanlig høye temperaturer noen steder. Dette vil bli utbedret. Det har også vært gjort elektriske arbeider i tilknytning til heisutbedringer.

Sameiet startet i 2020 utskifting av lys i oppganger og til dels også utendørs. Det er skiftet til LED armaturer. LED belysning har gitt betydelig bedre lys i fellesarealene. I denne anledning har vi også skiftet skadede takplater i himlingen i gangområdene.

Dette arbeidet sluttføres etter planen i 2021.

2.2.7 Sak om lekkasjer fra tak i kornlageret

Det har vært foretatt termofotografering av tak fra innsiden i 7/8 etg i inngang B og C som følge av klager over kalde takpartier. Termofotograferingsrapport forelå ved årsskiftet.

Konklusjonene er at det er kuldebroer/luftgjennomtrengning flere steder. Dette kan bety at det er manglende eller feil ved isolering fra den tid bygget ble omgjort til boligbygg og overlevert kjøperne i 2003. Dette kan mao være en byggefeil som har rammet leilighetene i 7/8 etg i oppgang B og C. Saken reiser en rekke spørsmål både av faktisk art (hva består egentlig feilen i og hvordan kan den utbedres) og av prinsipiell art: Skal sameiet (les alle seksjonseierne) betale for byggefeil som rammer spesifikke leiligheter? Hva er i tilfelle det rettslige grunnlaget for dette?

Styret har besluttet at det skal innhentes en uavhengig vurdering av tekniske spørsmål fra uavhengig faglig hold samt en rettslig vurdering av uavhengig advokat. Bare på et slikt grunnlag mener styret at man kan fatte endelig beslutning i saken. Styret vil redegjøre ytterligere for dette når vi har rapporter ferdig.

Styret understreker at styret ikke har tatt stilling til om utbedringene skal dekkes av sameiet eller av den enkelte seksjonseier.

Tilsvarende problemstilling om ansvar er innmeldt knyttet til klager over vond lukt fra toaletter.

2.2.8 Lekkasje fra takterrasse i Trondheimsveien 197 A

Styret arvet en gammel sak som har stått uavklart siden 2015 og som gjelder lekkasjer inn til et soverom i A-oppgangen. Det er innhentet uttalelser som indikerte at det ville koste fra 600 000 til over én million å få gjort utbedringer. Styret engasjerte faglig kompetanse og man fant en utbedringsløsning som kostet sameiet ca kr 150 000. Utbedringen er ferdig.

2.2.9 Avfallsdunker

Toppene på dunkene er byttet. Vi har skiftet hengslene, men så langt ikke klart å skaffe nye paneler som skal omslutte beholderne.

2.2.10 Felles Takterrasse - Nyttårsaften

Pga Covid 19 var takterrassen stengt på nyttårsaften 2020.

2.2.11 Fordeling av fellesutgifter for seksjon nr 1 og nr 12

Saken er: Snr 1 og nr 12 betaler ikke fellesutgifter i samme forhold som de eier og bruker egne arealer, - slik resten av seksjonseierne gjør. Forklaringen er todelt:

Seksjon nr 1 og seksjon nr 12 er registrert som «næringsseksjoner».

Seksjon nr 1 utgjør faktisk kjelleren, dvs bodområdet. Styret er av den formening at bodområdet er et fellesareal og skulle aldri vært seksjonert i det hele tatt. Styret har tatt saken opp med Tikal Eiendom AS og inngått avtale om å overføre området til sameiet som fellesareal uten at sameiet betaler vederlag til Tikal. Se eget punkt nedenfor.

Seksjon nr 12 er det som i dag fremstår delvis som en bilbutikk/garasje og delvis med «Escaperom» (spillformål). Hjemmelshaveren er Tikal Eiendom AS, men den er registrert hos Obos med Inka Eiendom AS som eier. Tikal har for noen år siden inngått avtale med sameiet om å betale lavere fellesutgifter basert på en forklaring om at Tikal ikke brukte like mye av sameiets felles infrastruktur som andre. Dette gir i alle fall til en viss grad mening, men ikke tilstrekkelig. Styret mener at det tidligere styret som inngikk denne avtalen ikke hadde anledning til dette da saken skulle vært behandlet på et årsmøte pga vedtektsbestemmelsene.

I dag er situasjonen at Tikal vil søke om rett til å bygge boliger i seksjon nr 12. Dette er en ny situasjon og styret vil følge opp spørsmålet om å betale fellesutgifter til sameie for seksjon nr 12 i større grad enn i dag. Se egen sak.

2.2.12 Overføring av seksjon nr 1 til sameiet. Bruken av seksjon nr 12

Styret har inngått avtale med Tikal Eiendom as om at sameiet får seg overført seksjon nr 1, bodområdet i kjelleren under oppgang A, uten å betale vederlag. Sameiet har betalt dokument- og tinglysingsavgift samt advokatkostnader knyttet til avtalen. Styret foreslår at bruken av den kjøpte seksjonen innarbeides i vedtektene. Da slipper man å reseksjonere og endre eierbrøk.

Bruk av seksjon nr 12 til boliger

Tikal Eiendom AS har hatt dispensasjon fra arealformålet «bolig» og brukt seksjonen dels til «bilforretning» og dels til «Escaperom». Virksomheten i Escaperommet har opphørt.

Tikal Eiendom AS planlegger å bygge om arealet i seksjon nr 12 til boliger. Tikal har søkt plan- og bygningsetaten om tillatelse til å bygge fire 3 roms boliger på bakkeplanet og med uteplasser på langsidene. Tikal har foreslått et makebytte slik at sameiet overtar alt areal i fronte mot Trondheimsveien (parkeringsplassen m.v.). Styret er i dialog med Tikal Eiendom AS om dette. Deres endelige plan om reseksjonering fra næring til bolig må etter styrets mening godkjennes av sameiet, - i tillegg selvfølgelig til at det må godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Styret vil forberede en egen sak om dette og fremme den for et ekstraordinært årsmøte som kan

avholdes høsten 2021 om Covid 19 reglene tillater dette.

Styret har fokus på at nye boliger skal skli inn i sameiet på en god måte og at vi får ryddige forhold både vedr infrastruktur og betaling av riktig andel fellesutgifter.

Garasjen

Garasjen er som kjent ikke eid av sameiet. Den er organisert som en anleggseiendom og eid av Tikal Eiendom. Tikal Eiendon har informert om at de forbereder å gjøre om garasjeeiendommen til et sameie hvor de inviterer eierne av seksjoner i Sinsen Panorama til å kjøpe parkeringsplasser (og blir dermed andelseiere i et tingsrettslig sameie). Dette er egentlig ikke et prosjekt hvor styret i sameiet har noen partsrolle. Men det vil kunne bidra positivt for seksjonseiere som ønsker en fast ordning vedr garasjen. Det å eie sin egen parkeringsplass i samme bygg eller i tilknytning til samme bygg som eierseksjonssameiet medfører vanligvis også en verdiøkning på boligen dersom parkeringsplassen knyttes til eierseksjonen i sameiet. De som ikke vil kjøpe, vil fortsatt kunne leie plass i garasjen.

2.2.13 Kjellerbodene.

Bodområdet U1-A har store problemer med høy luftfuktighet. Det har bedret seg etter utskiftning av berederne, men er fortsatt for høyt til å benytte det til tiltenkt bruk. Det er også skadelig for varmtvannsberederne. Det finnes ingen tilførsel/utlufting av området. Dette må etableres for at en kan lagre ting som krever tørt inneklima. Det har blitt gjennomført befaring og vi har fått inn to gode gjennomarbeidede anbud på jobben vi ønsker å gå videre med. Begge vil koste ca. 750.000. Dette har ikke blitt vedtatt å sette i gang enda.

2.2.15. Forsikringssaker.
Det har i hele 2020 vært meldt inn 3 skadesaker. Det er en nedgang. Styret arbeider for å redusere skadesaker, men det er seksjonseierne (og deres leieboere) som til slutt avgjør om vi lykkes. Alle skadesakene i 2020 gjelder vannskader, noen pga fukt/vannskade fra leiligheten i etasjen over, en annen pga feil ved montering av oppvaskmaskin. Gjensidige opplyser at de i 2020 har utbetalt i alt ca kr 215 000 i reparasjonsutgifter. To saker er fortsatt løpende

Hittil i 2021 er det meldt inn 2 skadesaker, begge knyttet til vann.

Ta ansvar for sameiets forsikringspremie:
Styret ber innstendig om at alle seksjonseierne er ekstra varsom mht vannskader. Det er den største skaderisikoen og den viktigste årsak til at vår forsikringspremie øker.

2.2.16 Serviceavtaler - Ny vaktmesteravtale
Sameiets innleide vaktmesterfirma gjør det meste av forefallende arbeid og holder området rent, klipper plener og holder veier fri for snø om vinteren. Styret har inngått avtale med nytt vaktmesterfirma: Smart Vaktmesterservice AS fra 1.4.2021.

Vi er i prosess for å inngå avtale om service av sprinkler og VVS.

2.2.17 Renhold i bygget og på eiendommen
Styret har i 2020 vært mindre fornøyd med renholdet og har derfor skiftet rengjøringsfirma. Styret mener at godt renhold betyr mindre slitasje og sparte vedlikeholdsutgifter. God rengjøring gir et godt inntrykk av oppgangene og bedrer bomiljøet.

2.2.18. Bilkjøring på sameiets område
Sameiets område starter ved vår egen bom. Utenfor denne er det betalt parkering på automat. Dersom du skal flytte eller bringe store varer til eller fra boligen, kan du få parkeringstillatelse fra styret for å kjøre innenfor bommen. Men dette er kun for kortvarig av- og pålessing.

2.2.19. Sykkelskur

Sameiet har fått sykkelskur for parkering av sykler og barnevogner. Dette skal også etableres lås på skurene.

2.2.20. Callinganlegg og overvåkningskameraer

Det har vært problemer med callinganlegget i oppgang A. Styret har vurdert utskifting av callinganlegg for hele sameiet, men pga prioritering av pengebruken har vi gått for en begrenset rehabilitering. Det er bestilt nytt callinganlegg (porttelefon) for oppgang A. Vi har også bestilt nye kameraer til kameraovervåkning.

2.2.21. Naboklager

Styret har i 2020 behandlet noen naboklager. Det handler som regel om støy fra musikkanlegg eller lignende. Styret gjør sitt beste for å få løst konflikter mellom naboer. Styret ber beboere ta opp klager med naboer direkte og søke å løse problemene straks de oppstår før man ev går til styret. Det har ikke vært noen utkastelsessaker.

2.2.22. Brannsikring

Sameiet har i 2020 innhentet en rapport fra brannsikringskonsulent som har vurdert brannsikringsarbeidet i sameiet og kommet med innspill. Vi har hentet frem Branninstruks/ Rømmingsinstruks i tilfelle brann i eiendommen.

2.2.23. Vedlikeholdsplan

Styret har innhentet en ny vedlikeholdsplan fra OPAK som gjelder for de neste 10 årene. Hensikten med denne er å få en samlet plan som styret kan bruke for å få et bedre grunnlag for prioritering av vedlikeholdsoppgavene.

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til kr. 7 550 000,- inkl. mva. I tillegg anbefales strakstiltak for kr. 760 000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år. Planene følger som eget vedlegg til innkallingen.

2.2.24. Dugnad og etablering av en «grøntgruppe».

Pga Koronakrisen har det ikke vært avholdt en sedvanlig dugnad. Men det har vært gjennomført en dugnad etter en «arbeidsliste» hvor folk kunne melde seg på og gjøre arbeid når det passet hver enkelt. Dette blir måten å gjøre det på også for første halvår 2021 og vi håper på en bedre oppslutning enn i 2020. Dugnad reduserer sameiets driftsutgifter og er også en god måte å knytte sosial kontakt med naboer.

Styret har foreslått at det etableres en «grøntgruppe» av folk som er interessert i å gjøre grøntområdet rundt bygget pent og mer innbydende. Det betyr litt hagestell og beplantning. Ingen har meldt seg til nå. Vi håper at det kan melde seg noen frivillige; ta kontakt med styret på vår adresse.

2.2.25. Diverse

Styret har hatt en rekke henvendelser på småproblemer, som er store nok for den det gjelder og som vi har måtte rydde opp i kontinuerlig.

Eks: Nøkkelbrikker, ringeklokkeproblemer, vinduer som ikke går igjen eller dører som ikke er tette. Sykkeltyverier og innbrudd får noen til å foreslå videoovervåkning. Styret har ikke tatt stilling til videoovervåkning.

Oslo, 20. april 2021
Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Linda Irene Linge Fatima Wolasmal Tor-Kristian Jenssen Hassaan Ali

SAK 4: GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 526 485.

Dette er kr 72 485 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i TV- og bredbåndskostnad etter ny avtale med Get (nå Telia).

Andre inntekter utgjør kr. 12 449 og består i hovedsak av inntekter for salg av nøkler.

Kostnader
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 628 092.

Dette er kr 465 368 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en omrokkering av vedlikeholdsoppgaver og at vi ikke har satt i verk arbeid med ventilasjon av bodområder.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 37 374 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 724 531.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2021».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 420 000 til ordinær drift og vedlikehold, samt kr. 650 000 til større vedlikehold, spesielt knyttet til vann/ventilasjon og rørarbeid. Dersom man skal gjøre større utbedringsarbeider, må man drøfte eventuelt låneopptak. Sameiet har pr i dag ikke lån.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret er uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for 2020.

Forsikring
Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr. 514 000. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger, 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsen Panorama Sameiet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: ETO8C-K0BO2-0510F-6KNNU-BU0E5-GZBPH

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETO8C-K0BO2-0510F-6KNNU-BU0E5-GZBPH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 514 036	5 188 668	5 454 000	6 280 000
Andre inntekter	3	12 449	6 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 526 485**	**5 195 268**	**5 454 000**	**6 280 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 175	-54 861	-57 105	-52 875
Styrehonorar	5	-341 667	-358 333	-375 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-18 811	-15 904	-17 000	-19 000
Andre honorarer		0	-30 750	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-176 538	-171 563	-178 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-73 167	-43 087	-100 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-1 741 079	-1 916 516	-1 903 000	-2 070 000
Forsikringer		-443 855	-408 347	-443 355	-514 000
Kommunale avgifter	9	-1 104 678	-1 018 349	-1 100 000	-1 116 000
Energi/fyring		-393 743	-527 232	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-693 815	-604 087	-630 000	-733 000
Andre driftskostnader	10	-593 564	-589 241	-660 000	-723 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 628 092**	**-5 738 269**	**-6 093 460**	**-6 460 875**
DRIFTSRESULTAT		**-101 607**	**-543 001**	**-639 460**	**-180 875**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 376	67 211	52 000	0
Finanskostnader	12	-143	-427	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**64 233**	**66 784**	**52 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-37 374**	**-476 217**	**-587 460**	**-180 875**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 374	-476 217		

EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 002	6 579
Kundefordringer		70	4 684
Forskuddsbetalte kostnader		183 068	597 643
Andre kortsiktige fordringer		0	42 207
Driftskonto OBOS-banken		1 887 209	1 921 446
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 498	28 554
Sparekonto OBOS-banken		857 859	853 748
Sparekonto OBOS-banken II		310 994	308 889
SUM OMLØPSMIDLER		**3 262 699**	**3 763 750**
SUM EIENDELER		**3 262 699**	**3 763 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 724 531	2 761 905
SUM EGENKAPITAL		**2 724 531**	**2 761 905**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 172	44 605
Leverandørgjeld		296 567	918 651
Skyldige offentlige avgifter	13	23 372	37 590
Annen kortsiktig gjeld	14	131 057	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**538 168**	**1 001 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 262 699**	**3 763 750**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10. mars 2021
Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-erik Vollen /s/ Hassaan Ali /s/ Tor-Kristian Jenssen /s/
Linda Irene Linge /s/ Fatima Wolasmal /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	4 698 336
Kabel-tv	690 300
Felleskostnader næring	125 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 514 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboer for etterlatt søppel	5 449
Salg nøkler	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 449**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 175
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 175**

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 2019/2020, og er på kr 341 667.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og parkeringsutgifter for kr 3 020, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 811.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 000
OBOS Prosjekt AS	-12 952
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 779
Andre konsulenthonorarer	-42 436
SUM KONSULENTHONORAR	**-73 167**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-380 420
Drift/vedlikehold VVS	-173 925
Drift/vedlikehold elektro	-445 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 607
Drift/vedlikehold heisanlegg	-585 355
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 669
Erstatning v/vannskader	-12 000
Kostnader dugnader	-1 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 741 079**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-738 844
Renovasjonsavgift	-365 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 104 678**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 250
Container	-8 894
Telefon-/kontormaskiner	-4 263
Lyspærer og sikringer	-13 816
Vaktmestertjenester	-375 005
Vakthold	-7 786
Renhold ved firmaer	-150 458
Andre fremmede tjenester	-2 233

Trykksaker	-9 197
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 020
Andre kontorkostnader	-1 040
Porto	-7 804
Reisekostnader	-455
Gaver	-1 095
Bank- og kortgebyr	-5 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-593 564**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	909
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 170
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 996
Andre renteinntekter	85
SUM FINANSINNTEKTER	**64 376**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-143
SUM FINANSKOSTNADER	**-143**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 498
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 874
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 372**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-131 057
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-131 057**

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2021	Innhentet vedlikeholdsplan for de neste 10 årene
2021	Inngått ny avtale om vaktmester og renhold
2021	Overtatt seksjon nr 1 for bodareal, oppg A
2020	Etablert parkeringsskur for sykler og barnevogner
2020	Utskifting av belysning i fellesarealer og delvis også utomhus
2020	Betydelig vedlikehold av VVS anlegget
2020	Betydelig heisvedlikehold
2019	Vedlikehold og oppgradering av heiser
2019	Nye varmtvannsberedere og div annet vedlikehold av VVS
2016	Maling av fellesarealet inne
2016	Internkontroll elektro
2015	Oppgradering nødlysanlegg
2015	Nytt adgangssystem
2014	Ventilasjonsrens
2014	Oppgradering av lys i boarealene i 9.etg
2013	Nye postkasser i alle oppganger,
2012	Bytte av kaldtvannspumper,
2011	Bytte av varmtvannspumper,
2011	Nye utelamper ved sykkelparkering
2010	Takomlegging
2009	Rehabilitering tak silodel
2008	Installert overvåkningsanlegg

Bilag:

Bilag 1: Brannsikringsnotat
Bilag 2: Vedlikeholdsplan fra 2021
Bilag 3: Illustrasjon av foreslåtte nye boliger i nåværende seksjon nr 12.

BRANNKOMPANIET
Kurs, øvelser og veiledning i brannvern

SAMEIE SINSEN PANORAMA **02.03.21**
Trondheimsveien 197
v/ Styreleder Alf- Erik Vollen

RAPPORT FRA GJENNOMGANG AV BRANN/ PERSONSIKKERHET TRONHEIMSV 197
Sinsen Panorama Trondheimsveien 197 er et sameie som består av 179 seksjoner, hvorav 177 er boenheter og to er næringsseksjoner. Den ene av disse har funksjon som bodområder for boenheter i oppgang A. Den andre benyttes i dag til bruktbilforretning, men skal omdannes til boliger Byggverket var opprinnelig bygget 1918 som silo for lagring av korn.
Byggverket er planlagt og bygget etter teknisk forskrift; TEK av 1997. Byggverket er konstruert for å kunne motstå en brann i en branncelle og rømning slokking skal kunne gjennomføres innenfor en ramme på 30 minutter. Ansvarlig for brannteknisk vurdering og prosjektering var Inter Consult Group ASA
Byggverket er godt vedlikeholdt og bygget hovedsaklig i betong og pusset murstein.
Dette er definert som et høyhus med mer enn 12 etasjer og høyere enn 35 meter. Ved brann i et slikt hus må beboere selv sørge for å rømme ut til sikkert område

I RAPPORTEN HAR VI SETT PÅ FØLGENDE:

- Brannsikkerhet, rømningveier, merking
- Brannvarslingsanlegg
- Brannventilasjon
- Sprinkelanlegg
- Adkomst tilgjengelighet for nødetater
- Informasjon til beboere branninstruks
- Merking av sprinkelanlegg
- Opplysninger hos vaktsentral Avern (Nokas)

BRANNSIKKERHET RØMNING
I teknisk byggeforskrift brukes begrepene «tilgjengelig rømningstid-nødvendig rømningstid»
For å redusere tiden fra et branntilløp oppstår til at den oppdages og blir varslet er det montert et heldekkende brannvarslingsanlegg og et sprinkelanlegg.
En fast plass for evakuerte bør merkes " Samlingsplass" (Grønn farge)

BRANNVARSLINGSANLEGGET
Anlegget dekker alle leiligheter og fellesarealer (og i tillegg garasjeplan 1 og 2, som imidlertid er en annen eiendom, ikke eid av sameiet). Leilighetene er dekket med varmedetektorer og fullsprinklet.
Brannvarslingsanlegget styrer start av overtrykks ventilasjon av alle tre trapperom,
åpner automatisk låst dør mot garasje, styrer heiser slik at disse ved brannalarm går ned til første etasje og stanseri låst stilling. Anlegget tar mot melding om utløst sprinkelanlegg og viser
dette med adresse i display. Overfører utløst brannalarm til Avern (tidligere NOKAS)
Service: Schneider Electric gjennomfører årlig service på anlegget. Sist utført 9 juli 2020.
* Det anbefales at representanter for styret/ vaktmester gjennomgår en opplæring

BRANNKOMPANIET
Kurs, øvelser og veiledning i brannvern

TEKNISKE BRANNVERNTILTAK SPRINKELANLEGG
Det er montert et heldekkende sprinkelanlegg. Dekker hele bygningen med dekning i alle leiligheter.
I prosjektet fra ICG fremgår det at garasjene også skulle vært dekket med sprinkel. (Det er de ikke)

- Ingen dokumentasjon eller tegninger av sprinkelanlegget
- Ingen service dokumentasjon eller oversikt over kontroller.
- Sprinkelpumpe for trykkforsterking virker.

ADKOMST BRANNVESENETS MATERIELL
Adkomst og tilgjengelighet for brannvesenets biler og materiell er godt ivaretatt.

INNSATS FRA NØDETATER BRANNVESENET POLITI OG AMBULANSE
Byggverket er stort og komplekst. I en brannsituasjon må avgjørelser tas veldig raskt. Det er svært vanskelig for en innsatsleder å få oversikt i en slik situasjon. Alt som kan bidra til riktige avgjørelser er av stor verdi. Oslo brann og redningsetat må bli informert og legge viktig informasjon inn i sin logg. Spesielt om innkjøring og angrepsveier til bygget, tekniske brannverntiltak etc.

GARASJEANLEGG
Garasjeanlegget er en del av deteksjon og varsling i Trondheimsveien 197. En brann i garasjeanlegget vil bli detektert av brannalarmanlegget og overført automatisk til Avern.

KONTROLL MED EN BRANN I GARASJEANLEGGET
I prosjektet fra ICG går det fram at det er sprinkelanlegget som skal kontrollere en brann i biler inntil brannvesenet kommer fram. Det er antatt at mannskaper fra brannvesenet kommer seg inn i garasjene med adkomst fra trappehus. I garasjene er det montert brannslanger 50 m lengde, disse er ment brukt av brannmannskaper til slokking av brann.

I henhold til brannvesenets rutiner for slokking av brann i bygning må en røykdykkerinnsats foregå med trykksatt slange med kontrollert trykk fra brannbil med minimum vannføring 300l/minutt 6 bars trykk. Brannslanger i garasjene er ikke egnet for slokkeinnsats med mannskaper fra brannvesenet Oslo Brann i garasje. En innsats fra brannvesenets mannskaper mot brann i garasje må foregå fra kjøreporter (innkjøring Siloveien)

TILTAK FOR Å BEDRE BRANN SIKKERHETEN I PRIORITERT REKKEFØLGE

- Sprinkelanlegget som beskrives i prosjektet må gjennomgå en rask status oppdatering med testkjøring av pumpe for trykkforsterking. Det må etableres en avtale for regelmessig service.
- Skilting av sprinkelanlegg. Det må settes opp anvisningsskilt mot sprinkelsentral. Anbefaler at adkomst til sprinkelrommet blir merket fra garasjeport Siloveien. Adkomst via gangvei fra utsiden av huset
- Garasjeanlegget anbefales sprinklet. Dette nevnes spesifikt i prosjektet fra ICG av 23.03.01 (drøfting og analyse for Trondheimsveien 197) sitat " brannslangene som monteres i garasjen skal brukes til å slokke branner i biler. Sprinkelanlegget vil kunne kontrollere brannen, og begrense den, men ikke slokke en brann. " Denne anbefalingen må gå til eier av garasjeanlegget, - som er en «anleggseiendom».

- Brannvarslingsanleggets automatiske varsling er tilknyttet Avern (NOKAS). Vaktsentralen reagerer i første omgang med å ringe styrets representanter for en informasjon. Sentralen må få oppdatert navneliste og nøkler og andre viktige opplysninger.
- Styret/ vaktmester må få opplæring på betjening av brannvarslingsanlegget. Schneider electric Hva menes her?

BRANNKOMPANIET
Kurs, øvelser og veiledning i brannvern

- Brannvarslingsanleggets hovedtavle må merkes på utsiden av oppgangen. Orienteringskart må lages og settes opp ved brannvarslingsanleggets hovedtavle (Fins ikke dette i dag ved hovedtavlen?)
- Rømningsveier må merkes helst lysende eller belyst rømningsvei markering. Dette skulle Erik beskrive eksplisitt for styret.

- Heisene styres av brannvarslingsanlegget. Ved brannalarm går disse ned i første etasje og
- stanser. Nedfelles i branninstruks og informasjon til beboere
- Branninstruks settes opp i hver oppgang.
- Skilt med informasjon om at heisen ikke kan brukes ved brannalarm settes opp ved heisdører i hver etasje
- Hver beboer må få branninstruks og en skriftelig orientering om brannsikkerhet med informasjon om hvordan man bør reagere ved brannalarm.
- Facebookside. Det bør lages en egen lukket facebook side med informasjon om brannvern og andre viktige ting
- Bilforretningen Oslo Autosalg AS har forretningslokale i bygget. Disponerer ca 300 kvm. Men har ikke deteksjon tilknyttet brannvarslingsanlegget. Anbefaler at lokalet blir koplet til anlegget.

Med vennlig hilsen
BRANNKOMPANIET
Erik Halvorsen
Brannteknisk rådgiver

OPAK

Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

Oppdragsgiver: Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Dato: 26.03.2021

		~~28 av 93~~			
00	26.03.2021	UTKAST - RAPPORTUTSENDING	Christopher Reusch	John Morten Kvam	Christopher Reusch
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Sammendrag

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til kr. 7 550 000,- inkl. mva.
I tillegg anbefales strakstiltak for kr. 760 000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år.
Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør til sammen kr. 920 000,- inkl. mva.

Strakstiltakene er:

Tiltak 25.4: Dybdeundersøkelse fukt i himling i kjeller under oppgang A, samt under trapperom nord.

Tiltak 26.1: Dybdeundersøkelse av yttertak sørfløy mot øst.

Tiltak 28.3: Montere sikring foran vinduer i trapperom øst i nordfløy.

Tiltak 28.5: Montere sikringsrekkverk trapperom B og C dersom vinduer ikke er med sikkerhetsglass.

Tiltak 29.2: Utføre en brannteknisk gjennomgang av hele bygningen.

Tiltak 33.1: Gjennomgang av sprinkleranlegg av sertifisert firma og etablere årlig lovpålagt service.

Bygningsmessig:

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, med kun enkelte unntak. Det er ca. 18 år siden bygningen ble bygget om til leiligheter, og ifølge styrets representant er det utført lite vedlikehold de siste 10 årene. Det er derfor naturlig at det har oppstått et vedlikeholdsbehov ved enkelte bygningsdeler.

Trevinduer i sørfløyen anbefales for skraping og maling om kort tid, og det er observert mindre og lokalt behov for utbedringer på fasadeflater og avslutningsbeslag ned mot terreng. Det er registrert fuktlekkasjer under inngangen til oppgang B og C som anbefales for utbedring. Utvendige fasader for øvrig har kun mindre vedlikeholdsbehov.

Innvendige overflater i korridorer, og spesielt trapperom, fremstår med et litt røft preg. I trapperommene anses det å være behov for noe vedlikehold. OPAK anbefaler også oppgradering av flere overflater i trapperommene. Det bør etableres sikring v/vinduer i trapper der dette mangler.

Sameiet opplyser at det tidvis er fuktproblemer ved skråtaket i sørfløyen. Det anbefales en nivå 2-undersøkelse for å stadfeste årsak og omfang. Utomhusarealet fremstår generelt i normal stand, med kun mindre vedlikeholdsbehov.

VVS-teknisk:

Deler av VVS-anleggene er fra byggeåret og fremstår, etter OPAKs vurdering, i generelt akseptabel stand. Vann- og avløpsrør har lang forventet restlevetid, men behov for større suppleringer. Gamle soil avløpsrør fra 1952 bør skiftes. Det bør monteres hoved-stengeventiler på varm- og kaldtvannsopplegget i hver etasje. Kaldt- og varmtvannsrør i sjakter og i bodene bør varmetaps- og kondens-isoleres.

Det må etableres lovpålagt serviceavtale for sprinkleranlegget. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken i leilighetene, med vifter plassert i på loft. 4 stk. trykksettingsvifter bør påmonteres spjeld av energi og komforthensyn. Det må etableres forskriftsmessig ventilasjon av alle bodarealer.

Elektroteknisk:

Det er OPAKs vurdering at de elektrotekniske anleggene generelt fremstår i tilfredsstillende stand, med standard fra byggeåret 2004. Det meste av belysning og nødbelysning er skiftet og den siste rest er opplyst pågår. Det vurderes ikke være behov for vedlikehold/utskiftinger de neste 10 årene. Bygget har elektrisk oppvarming med panelovner under vinduene.

Eierseksjonssameiet har etablert Internkontroll elektro som er gjennomført for 5 år siden og bestilling av nye er opplyst rett forestående. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 1
Rapportering 4
Bakgrunn 4
Omfang 4
Premisser 5
Definisjon av tilstandsgrader 5
Konsekvensvurdering 6
Levetidsbetraktninger 6
Kostnader i perioden 7
Tilstandsvurdering 8
2 BYGNING 8
3 VVS 15
4 EL-KRAFT 17
5 TELE OG AUTOMATISERING 19
6 ANDRE INSTALLASJONER 20
7 UTENDØRS 21
Brannsikring 23
Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2). 24

Vedlegg: Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Bildedokumentasjon fra befaring

Oppdrag	: Tilstandsvurdering av Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama
Bygningstype	: Boligbygning, ombygd silo og kornlager
Oppdragsadresse	: Trondheimsveien 197 A-C, 0570 OSLO
Befaringsdato	: 11.02.2021
Oppdragsleder	: Christopher Reusch, OPAK
Oppdragsdeltakere	: Ola Thingelstad og Christopher Reusch, OPAK

Rapportering

Bakgrunn

Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama, ved styret, har tatt kontakt med OPAK AS for å få utarbeidet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for sin eiendom med bygninger. Styret ønsker å få en oversikt over eiendommens tekniske tilstand samt vedlikeholdsbehov og kostnader. Av dokumentasjon er det mottatt en eldre tilstandsrapport (v/ OPAK, 2011) fra oppdragsgiver. Det er også gitt muntlige opplysninger under befaringen, fra representant fra styret.

Eiendommen består av en ombygd kornsilo med en tilknyttet bygning på sørsiden som opprinnelig var et kornlager. Kornlageret ble oppført tidlig på 1900-tallet, mens kornsiloen ble oppført 1950-52.

Hele bygningsmassen ble bygget om til leiligheter i perioden ca. 2000-2003, med midlertidig brukstillatelse fra juli 2003. Eiendommen har til sammen 179 boenheter fordelt på 3 oppganger. Oppgang A (silobygningen/«nordfløyen») har 15 etasjer, og oppgang B og C (kornlageret/«sørfløyen») har 8 etasjer, samt et overliggende bodloft. Sørfløyen har også et tårn som i 2011 ble innredet som en del av en underliggende leilighet. I tillegg er det en kjelleretasje under bygningen.

Det er 2 næringsarealer i 1. etasje i nordfløyen, samt et garasjeanlegg over 2 plan i sørlige del av kjelleren/under terrenget på sør- og østsiden. Disse arealene tilhører ikke sameiet, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Eiendommens adresse: Trondheimsveien 197 A-C, 0570 Oslo, Oslo Kommune. Gnr.: 83, Bnr.: 59.

Eiendommen er oppført på kommunens gule liste med vernestatus «Kommunalt listeført». Dette innebærer bl.a. at eventuelle endringer på fasader/vinduer/tak/tårn ol. på forhånd må fremlegges for kommunen, v/ byantikvaren, for godkjenning.

I følge Miljostatus.no ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet mht. radon-forekomst i grunnen.

Rapporten gir en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene. I tillegg utarbeides en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Rapporten og vedlikeholdsplanen skal benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen, og er et forslag til hvordan OPAK mener vedlikeholdsarbeidet bør planlegges de neste 10 årene.

Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av

rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i 3 leiligheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for VVS eller elektro. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarerte. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 2	**Vesentlige avvik**	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TGIU	**Ikke undersøkt** Mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad. Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden. Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

NS3424 inneholder kategorier for konsekvensvurderinger fra konsekvensgrad (KG) 0, ingen konsekvenser, til 3 store og alvorlige konsekvenser. OPAK synliggjør ikke hvilken KG som ligger til grunn for de enkelte tiltakene, men legger tiltak med høy konsekvensgrad i et tidlig tidsintervall for planperioden. Leseren av rapporten vil dermed kunne lese tiltakets alvorlighet sett utfra TG og hvilken tidsperiode tiltaket er plassert inn i.

Levetidsbetraktninger

Levetidsbetraktninger er en vurdering av hvor lenge materialene kan opprettholde sine egenskaper og tiltenkte funksjon. Dette gjøres både for de enkelte komponenter (som takstein, heft for maling osv.) og for sammensatte konstruksjoner (som puss-system, yttertak, rørsystem osv.).

Materialers levetid baseres på lokale påkjenninger samt forskning gjennomført av Sintef Byggforsk. Der det ikke finnes forskningsunderlag, benyttes erfaringstall benyttet i bransjen for bruk ved tilstandsvurderinger og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner.

Levetidsbetraktningene og tilstandsvurderingen gir et bilde av hvordan vedlikeholdet bør forløpe i tiden fremover. De vedlikeholdstiltakene som med bakgrunn i dette faller innenfor rapportens 10-års periode, er medtatt i vedlikeholdsplanen. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III **Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 9 230 000 ,- inkl. mva. Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak		Vedlikehold		Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	720 000	1 130 000	580 000	3 160 000	920 000	6 510 000
VVS installasjoner	40 000	1 190 000	0	0	0	1 230 000
Elkraft, tele/aut, andre	0	0	0	1 440 000	0	1 440 000
Utendørs	0	20 000	10 000	20 000	0	50 000
Sum	**760 000**	**2 340 000**	**590 000**	**4 620 000**	**920 000**	**9 230 000**
Sum avrundet						**9 200 000**

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Budsjettkostnadene i rapporten gir grunnlag for avsetninger og planlegging, men det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.

Tilstandsvurdering

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen samt OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	Beskrivelse Innsyn hos Plan- og bygningsetaten angir at bygningen er fundamentert til fjell. Det er ikke gjort særskilte undersøkelser omkring grunnforhold og fundamentering. Dreneringsmetode eller alder på dreneringen er ikke kjent. Det er observert grunnmursplast enkelte steder rundt bygningen, samt bak metallbeslag ned mot terreng. Grunnmursplast anses å være fra ombyggingen ca. 2004. Tilstand Det ble ikke observert eller opplyst om setninger eller tegn på svikt i bygningens grunnforhold eller fundamenter. Grunnmursplast mangler avslutningslist et par steder, og metallbeslag som dekker plasten er enkelte steder skadet. Dette kan medføre at vann trenger ned langs grunnmuren og inn i bygningen. Anbefalte tiltak Tiltak 21.1 Montere avslutningslist på grunnmursplast der dette mangler.
22	Bæresystemer	Beskrivelse Bygningen er opprinnelig oppført i 2 deler, først kornlageret/sørfløyen og senere den tilliggende silo-bygningen/nordfløyen. Bæresystemet er utført hovedsakelig i plasstøpt betong i vegger og dekker. Trappehus oppgang B og C er oppført med bærende prefabrikkerte betongelementer. Glassfasader bæres av stålprofiler. Tilstand Det er ikke observert tegn på svikt i bygningens bærende systemer. Anbefalte tiltak
23	Yttervegger	Beskrivelse *Yttervegger:* Overflater på ytterveggene består i stor grad av tilleggsisolerte, pussede og malte betongvegger. Nede mot terreng er det i hovedsak montert metallbeslag i underkant av fasaden. Det er ubehandlede råbetong-vegger i trapperommene B og C, samt enkelte mindre felt med pussede lettklinker-vegger. Synlige deler av den opprinnelige siloen har pusset og malt betongoverflate. Det er montert glassfasader på begge «langsider» av silobygningen og på deler av trapperommene B og C. Glassfasadene på silodelen er utført med

		sikkerhetsglass i aluminiumsrammer. Fasadeglass i trapperommene med aluminiumsrammer. Utvendig kledning på tårn på sørfløyen er båndtekket med eldre kobberplater. *Vinduer og ytterdører:* Innenfor glassfasaden, på silodelen, er det montert store, sidehengslede PVC-vinduer i leilighetene med 2-lags energiglass fra ca. 2003. Leilighetene i nordfløyen har elektrisk styrte lamellpersienner fra byggeåret, montert mellom vinduene og glassfasaden. Styrets representant opplyser at seksjonseierne selv har ansvaret for vedlikehold av persiennene. Trapperom øst oppgang A har eldre, malte trevinduer, muligens fra siloens byggeår. Vinduene i sørfløyen er malte 2-lags trevinduer fra 2003. I skråtaket er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på østsiden, og skyvevinduer på terrasser innfelt i tak på vestsiden. Vinduene i tårnet ble skiftet samtidig som tårnet ble innredet til boligareal i 2011. Ytterdører i lakkert stål og eloksert aluminium, flere med glassfelt. Enkelte malte ståldører. Hovedinngangsdør oppgang A med karm og ramme i eloksert aluminium, med glassfelt, og sidefelt i glass. <u>Tilstand</u> *Yttervegger:* De pussede, isolerte betongfasadene fremstår generelt i tilfredsstillende tilstand, men det er observert mindre skader og oppsprekkinger noen få steder: Langs taknedløpene, v/ 1.-2. etasje på østsiden av sørfløyen er det flere steder misfarging og noe avflassing, samt i et mindre felt i 1.-2. etasje til venstre for hovedinngang oppgang A. Det er også observert en og annen mindre skade eller avflassing i overflaten, bl.a. på vegg på takterrassen over 14. etasje, samt på enkelte hjørner. Flere metallbeslag ned mot terreng er skadet eller løse. Veggflatene og baldakin rundt inngangspartiene oppgang B og C har noe skjolder og misfarging. Felt med lettklinker (leca) ned mot terreng på sidene av oppgangene B og C er ikke fuktsikret. Det ble i befaringen opplyst at det tidvis er lekkasje inn i trapperommet, med relativt mye vann. Glassfasade på silodelen har lister mellom glassene. Et par av disse har sklidd ned. For øvrig fremstår glassfasadene med normalt god tilstand. Tårnets kobberplater er reparert og flikket på. Platene er gamle, og det skal ha vært problemer med lekkasje tidligere. Tilstand etter at tårnet ble omgjort til del av leilighet ca. 2011 er ikke kjent. *Vinduer og ytterdører:* Det opplyses at det er problemer ifb. med åpning og lukking av de store PVC-vinduene i nordfløyen pga. sig. Vinduene syntes å være alt for store (tunge) til denne type hengsling. Trevinduene i betongfasadene fremstår med preg av manglende overflatebehandling, med avflassing og stedvis tørre overflater. Forholdet er

		observert flere steder, og det antas at tilstanden er noenlunde lik, eller verre, på vinduene høyere oppe på fasadene. Vinduer i tårnet anses å være normalt god stand. Ytterdører fremstår generelt med tilfredsstillende tilstand, men dør til terreng fra trapperom nord i silo-delen er eldre og utett. Døren bør skiftes til en tett og bedre isolert dør. Hovedinngangsdør til oppgang A er noe slitt. Døren er funksjonell, men kan vurderes for utskifting som et moderniseringstiltak i løpet av kommende 10-års periode. Det forventes behov for oppmaling og mindre vedlikehold/justeringer ol. av enkelte ytterdører om noen år. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 23.1	Fasadeflater med sprekker, sår og misfarging utbedres.
	Tiltak 23.3	Undersøkelse av utvendig kobberkledning på tårnet (både vegger og tak).
	Tiltak 23.4	Utbedre lekkasjer i felt med lettklinker-vegg oppgang B og C (mellom 1.etasje og kjelleretasje).
	Tiltak 23.5	Rømningsdør trapperom nord skiftes. Utbedring lister underkant glassfasade. Utbedre og rengjøre veggflater og baldakiner inngang B og C. Utbedre metallbeslag ned mot terreng.
	Tiltak 23.6	Utvendig skraping og maling av trevinduer og balkongdører.
	Tiltak 23.7	Overflatebehandling og mindre vedlikehold enkelte ytterdører.
	Tiltak 23.8	Hovedinngangsdør oppgang A skiftes. Anbefales som et moderniseringstiltak.
24	Innervegger	<u>Beskrivelse</u> *Veggflater:* Korridorer til leilighetene er utført med betong/mur eller platelagte veggflater, i all hovedsak med malte flater. Kjellerarealer har ulike veggoverflater, for det meste i betong. Enkelte flater er malt, men mange overflater er umalte. Veggflater i trapperommene er beskrevet under post 28 – Trapper og balkonger. OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene, da dette er beboers/leietakers eget ansvar. *Dører:* Dører til trapperom er i hovedsak utført som kompaktdører med brannklassifisering, med glassfelt i oppgang B og C. Dører i kjelleren er hovedsakelig ståldører. <u>Tilstand</u> *Veggflater:* Veggflater i korridorer er ment å skulle ha et noe røft preg, og fremstår hovedsakelig i normalt god vedlikeholdt stand. Det er observert enkelte mindre felt med malingsbehov. For øvrig er det ikke registrert spesielt vedlikeholdsbehov. Det vil likevel forventes normalt, periodisk vedlikehold av veggflatene.

		Det er observert en del malingsslitte vegger i kjelleren. Overflater på teknisk rom 15. etasje fremstår med merker og slitasje. *Dører:* Enkelte dører mellom trapperom og korridorer har noe bruksslitasje på dørblader og omramming. Flere terskler er slitt, spesielt i oppgang B og C. Enkelte ståldører har også noe overflateslitasje. En ståldør fra trappeløpet i oppgang B til parkeringsgarasjen U2 er skadet i dørbladet ved låskassen. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 24.1 Overflatebehandle diverse dørblader med omramming. Reparere skadet ståldør U2 til trappeløp C. Generelt periodisk vedlikehold av innvendige vegger.
25	Gulv og himlinger (Dekker)	<u>Beskrivelse</u> *Gulv:* Gulvene i korridorer er belagt med linoleumsbelegg. Natursteinsfliser i inngangspartiet i oppgang A og i underliggende kjellerdel. I kjeller er det ubehandlede betonggulv. *Himlinger:* I korridorer er det nedforede systemhimlinger. I kjelleren er det malte betonghimlinger, samt profilerte metallplater i deler av bodarealene. Himlingsflater og avsatser i trapperom er beskrevet under post 28 – Trapper og balkonger. OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene da dette er beboers/leietakers eget ansvar. <u>Tilstand</u> *Gulv:* Tilstanden på gulvbeleggene i korridorene vurderes som generelt tilfredsstillende. Mht. normal forventet levetid kan det forventes behov for utskifting av slitt linoleumsbelegg om noen år. Normal forventet teknisk levetid for linoleumsbelegg er 20 år +/- 5 år. Betonggulvene i kjelleren er ikke overflatebehandlet. Dette anbefales utført for bedre støvbinding og enklere renhold. Fuger i enkelte natursteinsfliser fremstår med noe vedlikeholdsbehov. *Himlinger:* Flere himlingsplater i korridorene har misfarging, og enkelte steder mangler det plater. Himlinger i kjelleren fremstår generelt i akseptabel stand, men noe malingsslitasje er registrert. Det ble opplyst om tidvise fuktproblemer i himlingen i et rom i kjelleren i nærheten av inngangspartiet i oppgang A. Det ble observert noe tegn på fukt. Det er ikke umiddelbart åpenlyst hvordan fuktigheten kommer inn. Det ble observert noe fukt i overgang vegg/himling ved gammel veggluke ved inngang til de gamle tilfluktsrommene i kjeller. Fukten ser ut til å komme fra området rundt luken, ca. rett under nordlige trappeløp. Det anbefales en

		dybdeundersøkelse av begge forhold. Videre utbedringstiltak avhenger av årsak og omfang. Anbefalte tiltak
	Tiltak 25.2 Tiltak 25.3 Tiltak 25.4	Maling av enkelte betonggulv og stedvis maling av betonghimlinger i kjeller. Manglende himlingsplater og plater med merker og skader skiftes. Dybdeundersøkelse fukt i himling i kjeller under oppgang A, samt under trapperom nord. Boning av gulv er en driftskostnad og er ikke medtatt her.
26	Yttertak	Beskrivelse *Nordfløy:* Bygningene har flate tak, med innvendige taknedløp. Over teknisk rom 15. etasje er betongdekket tekket med asfalt takbelegg fra 2009. Fellesterrasse over 14. etasje utført med betongdekke tekket med PVC-membran og overliggende betongstein, med ballastsingel langs kantene. Rekkverk i blankt stål. I 14. etasje er det takterrasser tilhørende leilighetene på begge sider, med betongstein og underliggende membran. Membraner er sannsynligvis fra ombyggingen i 2003-04. *Sørfløy:* Sørfløyen har tretak med saltaksform tekket med korrugerte, lakkerte stålplater. Takets øvrige oppbygning er ikke kjent, men denne type tak er normalt bygget opp med isolasjon, luftesjikt, taktro, underlagspapp, lekter og sløyfer under tekkingen. Tekkingen er opplyst å være fra ombyggingsåret 2003, med utvendige renner og taknedløp, og snøfangere i to rader på begge sider av taket. Innfelte takterrasser i skråtakets 8. etasje mot vest, og takvinduer på etasjens østlige side. Terrassene har egne skyvevinduer, slik at de kan lukkes. Den vestlige delen av taket ble tekket om, med diverse utbedringer, ca. 2009 pga. mange lekkasjer. Tekking på flate tak over trapperommene B og C utført med asfalt taktekking, antatt fra byggeår 2003. Taket på tårnet er tekket med kobberplater. Tilstand *Nordfløy:* Taket over siloen og terrassene har ifølge styrets representant ingen kjente eller observerte lekkasjer, og fremstår i normalt god stand. PVC-beleggene på terrassene er antatt ca. 17 år gamle, og ca. 12 år for asfaltbelegget over teknisk rom. Tekkingen vurderes å ha en forventet restlevetid ut over kommende 10 års periode. Terrassemembraner og asfaltbelegg har erfaringsmessig en levetid på 25 +/- 10 år. Observert betongstein på fellesterrasse i normalt god stand, men med noe behov for rens av vegetasjon mellom steinene. *Sørfløy:* Det ble gjort større utbedringsarbeider av taket på den vestlige delen ca. 2009, pga. lekkasjer og temperatur-/fuktproblematikk. Selve tekkingen

		fremstår i normalt god stand, med lang forventet restlevetid. Det er opplyst om at det i perioder, og enkelte steder, er problemer med fuktighet i skråhimlingen på den østlige siden. To leiligheter ble befart, og det ble registrert avflassing og noen fuktskader på takvinduenes innvendige omramming. Årsaken anses å komme fra lekkasjer rundt takvinduene. Ifølge opplysninger fra beboer i en tredje leilighet, som ikke er befart, har det ikke vært fuktproblemer i skråtaket der de siste månedene. Detaljert årsaks-forhold, samt årsak til øvrig opplyst fuktproblematikk ved taket er ikke avdekket. Forholdet kan f.eks. skyldes svakheter ved isoleringen, luftingen eller lokale utettheter i takkonstruksjonen, men dette er ikke nærmere undersøkt i vår gjennomgang. Det anbefales mer inngående undersøkelser av taket og konstruksjonen (Nivå 2). Kostnader for utbedring av fuktskadet vindusomramming vil avhenge av fuktårsak og omfang, og er ikke medtatt i rapporten. Ingen observerte lekkasjer fra taket over trapperom. Tekkingen vurderes til å kunne ligge ut kommende 10 års periode. Tak på tårnet er ikke befart eller vurdert. Innsyn hos Plan- og bygningsetaten angir at tårnhuset ble pusset opp innvendig, med nye vinduer, og godkjent som del av underliggende bolig i 2011. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 26.1	Nivå 2 undersøkelse av yttertak sørfløy mot øst utføres. (Dybdeundersøkelse.) Det anbefales å utføre en undersøkelse av taktekking på tårnet. Undersøkelsen er lagt under tiltak 23.3. Det er viktig med jevnlig ettersyn og rengjøring av takene, inkl. renner, nedløp og sluk. Betongstein på terrasser anbefales rengjort jevnlig for vekster og smuss i fuger ol. Dette anses som driftsoppgaver, og er ikke medtatt i vår tiltaksliste.
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	<u>Beskrivelse</u> Ikke vurdert.
28	Trapper og balkonger	<u>Beskrivelse</u> Overflater himlinger, vegger og gulv i trapperommene er medtatt i denne posten. *Trapper og trapperom:* Begge trappene i oppgang A er spiraltrapper med trinn i betong og spilerekkverk i malt stål. Østlige trapperom har kun håndlist på den ene siden, i treverk. Begge trapperommene har betong og mur i vegger og himling, malt i øst og til dels umalt i nord. Trappeløp øst har eldre trevinduer i yttervegg, med sikringslister i stål. Trapperom B og C har trinn i ubehandlet betong, med håndlister montert på begge sider langs trinnene, men ikke på avsatser. Veggflater og himling utført med ubehandlede betongelementer, noe malt og pusset mur, samt glassfasade. Glassfelt går helt ned til gulvet på avsatsene.

		Balkonger: Det er franske balkonger på vestfasaden på sørfløyen. Utenfor vestvendte leiligheter i 1. etasje i sørfløyen ble det i 2015-16 etablert plattinger med levegger mellom seksjonene, utført i tre. For beskrivelse takterrasser, se post 26 – Yttertak. *Annet:* Metallstige ned til teknisk rom (VVS) i U2. <u>Tilstand</u> *Trapper og trapperom:* Begge trapperommene i oppgang A fremstår med et eldre, røft preg. Trinnene har stedvis flere flekker, merker og noen sår, og framstår generelt med lite pen overflate (kosmetisk). Flere veggfelt er ikke overflatebehandlet i nordlige trapp. Trapperom øst har håndlist i treverk med slitt preg og enkelte mindre skader, samt eldre, malte trevinduer med avflassing og vedlikeholdsbehov. Flere sikringsbeslag foran vinduene mangler, eller det er for få av dem. Trapperom B og C fremstår med et noe tilsvarende, røft uttrykk, med ubehandlet betong i trinn og veggflater. Det er flere flekker og merker på vegg- og himlingsflater. OPAK anbefaler en oppgradering av overflatene her. Dette som moderniseringstiltak. Det er ikke observert sikkerhetsmerking på vinduene i glassfasaden i trappen. Glassenes plassering er slik at personer i trappen ved et uhell kan snuble inn i glasset, og det er ikke håndlist eller rekkverk foran glassene. Mht. personsikkerhet anbefaler OPAK at det avklares om glassene er sikkerhetsglass, med montering av sikringsrekkverk dersom det ikke er slike glass. *Balkonger:* Franske balkonger med noe aldersslitasje i overflater, med behov for utvendig maling av dører og rekkverk, se tiltak 23.7. Fremstår for øvrig i normalt god tilstand. Kun observert fra bakkenivå. Plattingene på terreng ved sørfløyen fremstår i tilfredsstillende stand. *Annet:* Stige fra kjeller og ned til teknisk rom U2 mangler sikringsrekkverk i toppen. Tilgangen er problematisk, og det vurderes som utrygt å benytte stigen. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 28.1	Oppgradere trinn og avsatser i begge trapperom nordfløyen. Oppgradere buede veggoverflater i trapperom nord. Dette som et moderniseringstiltak.
	Tiltak 28.2	Trapperom øst nordfløy: Håndlist slipes og lakkeres. Trevinduer skrapes og males.
	Tiltak 28.3	Montere manglende sikringslister på vinduer trapperom øst nordfløy. Supplere med flere sikringslister der avstand er stor.
	Tiltak 28.4	Oppgradere overflater trinn, avsatser, vegg- og himlingsflater i trappeoppgang B og C. Anbefales av estetiske grunner.
	Tiltak 28.5	Avklare om glassfasade trapperom B og C er utført med sikkerhetsglass. Dersom dette ikke er tilfelle monteres sikringsrekkverk.
	Tiltak 28.6	Montere håndtak og sikkert rekkverk i teknisk rom i kjeller.

29	Dokumentasjon bygg	Beskrivelse Ved innsyn hos Plan- og bygningsetaten er det funnet ulike tegninger, med noe ulike løsninger, blant annet mht. rømningsveier. Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for bygning eller de tekniske installasjonene. Tilstand Det anbefales å få utarbeidet plantegninger som beskriver den reelle situasjonen, dersom dette ikke finnes. Dette gjelder spesielt i forhold til branntekniske forhold / rømningsforhold. Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for bygning og de tekniske installasjonene, og etablere en sporbar metode å lagre dette på. Det er avdekket feil og mangler vedrørende brannsikkerheten i bygningen i forhold til dagens lover og forskrifter. Av brann- og personsikkerhetshensyn anbefaler vi at det foretas en brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen, inkl. stikkprøvekontroll i leilighetene. Anbefalte tiltak Tiltak 29.1 Utarbeide riktige plantegninger for bygningen, som beskriver bl.a. riktige forhold mht. branntekniske forhold/rømningsveier ol. Tiltak 29.2 Utføre en brannteknisk gjennomgang av hele bygningen.

3 VVS		
31	Sanitær	Beskrivelse Bygningen har ordinære sanitæranlegg med sanitærutstyr installert på bad, WC og kjøkken. Røranlegget er fra 2004. Leilighetene har varmt tappevann fra nytt bereder anlegg i kjeller bestående av 9 stk. Oso beredere, hver på 600 liter fra 2019 med 15 kW x 2 el-kolbe i hver bereder. Det er ny blandeventil og sirkulasjonspumpe. Det er Grundfos trykkøkningspumpe på både kaldt- og varmtvann fra 2004, Det er pumpekum i gulv i berederom for avløp fra berederom. Vanninnlegget er lagt i bakken fra utvendig kommunal hovedledning. Uttrekksledning for avløpsvann, fra bad/WC og kjøkken, er lagt fra utvendig kommunal hovedledning via stikkledning. Innenfor grunnmuren går vann- og avløpsledningene under gulvet i kjelleren til hovedstoppekran for vannledning over gulv, og til vertikale opplegg for avløp. Vannrør over gulv er av kobber, og rør i rør i leilighetene. Koplingssted for rør i rør ligger utenfor leiligheten i korridorhimling. Kobberrørene mangler kondens/varmetaps isolasjon i sjakter og boder. Det mangler avstengning på hovedopplegget for kaldt- og varmtvann for hver etasje. Avløpsrørene er med MA- rør, plastrør og gamle støpejernsrør fra opprinnelig byggeår. Taknedløpene har beholdt de gamle støpjensrørene fra 1952. Tilstand Det er opplyst om vannlekkasjer fra baderom til underliggende leiligheter pga. brukerfeil. (Det opplyses at en beboer har latt vannet renne og forlatt

		leiligheten, noe som har ført til lekkasje.) Sanitæranlegg og røranlegg er ellers i akseptabel stand. Normal forventet levetid for rørene er 40 +/- 10 år. De opprinnelige avløpsrørene er i dag ca. 70 år gamle. Basert på normale levetidsbetraktninger, og registrert tilstand, har disse rørene ingen restlevetid. Oppe i teknisk rom på loftet er taknedløpene mangelfullt isolert, Et avløp oppe i teknisk rom bør ombygges for ikke å spre vond lukt. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 31.1 Skifte alt av gamle soilrør fra 1952. Tiltak 31.2 Montere stengeventil på kaldt- og varmtvannsopplegget i hver etasje. Tiltak 31.3 Isolere varmt- og kaldtvannsrør i sjakter og boder. Tiltak 31.4 Isolere taknedløpet i teknisk rom. Tiltak 31.5 Etablere vannlås lufting på avløp i teknisk rom.
32	Varme	<u>Beskrivelse</u> Det er elektrisk oppvarming i bygget, se kapittel 45.
33	Brannslukking	<u>Beskrivelse</u> Det er boligsprinkling i leilighetene og i loftsbodene. Sprinkleranlegget har trykkøkningspumpe. Det er tørropplegg i nordlige trapp i nordfløyen for tilknytting av brannvesenets slanger. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter, skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten. <u>Tilstand</u> Det opplyses at det aldri har blitt etablert lovpålagt serviceavtale for sprinkleranlegget. OPAK har ikke kontrollert slukkeutstyret i de enkelte leilighetene. Det var husbrannslange i den befarte leiligheten. Det er håndslukkere i fellesarealene. <u>Anbefalte tiltak</u>
34	Gass og trykkluft	Ikke relevant.
35	Prosesskjøling	Ikke relevant.
36	Luftbehandling	<u>Beskrivelse</u> Leilighetene har mekanisk avtrekk fra bad/wc og kjøkken med tre vifter plassert i vifterom på taket for høyblokken. For lavblokken er viftene ikke befart. Kanaler er utført med spiro-kanaler. Det er tilluft i leilighetene fra spalteventiler i vinduene og klaffventiler i fasadene. Det er trykksettingsvifter i de fire trapperommene. I bodarealene er det ikke registrert noen ventilasjon. <u>Tilstand</u>

		Normal levetid for avtrekksvifter er 20 +/- 10 år. Erfaringsmessig kan avtrekkskanalene i leilighetene være tilsmusset. Luftoverstrømning mellom rommene skjer via spalter under dørene. Dette er lett å glemme ved utskifting av innvendige dører i leilighetene. Det bør etableres spjeldanordning på trykksettingsviftene av komfort og energihensyn. Det må etableres forskriftsmessig ventilasjon av bod-arealene. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 36.1 Etablere spjeldanordning på alle fire trykksettingsviftene. Tiltak 36.2 Etablere forskriftsmessig ventilasjon i alle bodarealer.
37	Komforkjøling	Ikke relevant.
38	Dokumentasjon VVS	<u>Beskrivelse</u> Ingen dokumentasjon fremlagt.

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	<u>Beskrivelse</u> Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent forlagt med kabel. Røranlegget er hovedsakelig utført med plastrør. Stigeledningene er forlagt på kabelbru og skjult i rør fra hovedtavlen i kjelleren, opp til de respektive underfordelingene i skap i hver etasje og videre frem til underfordeler i hver leilighet. Fordelingsanlegget for stikkontakter og teknisk kabling er utført med PR-kabel som ledninger i rør. Vann- og avløpsrør er jordet med separat gul/grønn jordleder. Jordleder er åpent forlagt. <u>Tilstand</u> Normal levetid for driftstekniske anlegg er 30 +/- 10 år. Anlegget er fra 2004 og fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Kursopplegget for lys og stikk i fellesarealene vurderes å være i tilfredsstillende stand. Anlegget for jording fremstår også i god stand. Lang forventet restlevetid. <u>Anbefalte tiltak</u>
42	Høyspent forsyning	<u>Beskrivelse</u> Hovedtavlene forsynes via PVC-isolert kabel fra E-verkets trafostasjon utenfor bygningen. <u>Tilstand</u> Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.

43	Lavspent forsyning (fordeling)	Beskrivelse *Stigeledninger:* Fra hovedfordelingen i parkerings-garasjen, er stigeledningene forlagt på kabelbru og i rør frem til de respektive underfordelinger i hver oppgang og etasje videre til underfordelere inne i hver leilighet. Stigeledningene er av typen PN med PVC-isolasjon og kobberledere fra 2004. *Hovedtavle:* Det er en hovedtavle i garasjekjelleren fra 2004 med automatsikringer og sikringskillebrytere. Tavlen er plassert i stålplateskap med kabelinntak i toppen, utført etter byggeårets gjeldende normer og forskrifter. Spenningssystemet er 400 V – TN. *Underfordelinger:* Underfordelingene/sikringsskapene for fellesareal og strømmåler for leilighetene er plassert i skap i hver etasje og oppgang. Underfordeler for hver leilighet er plassert på vegg i gangen. Underfordelingene er fra 2004 og har automatsikringer. Underfordelingene er utført etter byggeårets el-forskrifter og krav til effektbehov, og vurderes å være i god stand. Tilstand *Stigeledninger:* Normal levetid på stigeledninger er 30 +/- 10 år. Det er ingen synlige tegn til skade på stigeledningene som indikerer behov for akutte tiltak. Stigeledningene vurderes å være i god stand, og er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid utover de neste 10 årene. *Hovedtavle:* Normal levetid på hovedtavle er 30 +/- 10 år. Hovedtavlen er godt merket og er i god stand. Hovedtavlen er utført på en slik måte at det kan forventes en restlevetid på ca. 20 år. *Underfordelinger:* Normal levetid på underfordelinger er 30 +/- 10 år. Underfordelerne er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid utover de neste 10 år. Anbefalte tiltak *Stigeledninger:* [redacted] *Hovedtavle:* [redacted] *Underfordelinger:* [redacted]
44	Lys	Beskrivelse Belysningsanlegget i trapperommet, gangarealer og bod-arealer består hovedsakelig av kompaktarmaturer og lysstoffarmaturer. De flest er skiftet til Led, men det er fortsatt noen fra 2004. Kursopplegget er hovedsakelig utført med kabel trukket i rør. Det er nytt utskiftet markeringslysanlegg fra 2016 av type Led.

		Tilstand Normal levetid for belysningsutstyr er 20 +/- 10 år. Belysningsanlegget for bygningen vurderes å være i god stand, med lang restlevetid. Normal levetid for nød- og markeringslysanlegg er 15 +/- 5 år. Tilstanden på nødlyset er også god. Det ble opplyst at det pågår utskifting av alle resterende gamle lysarmaturer. Anbefalte tiltak
45	El-varme	Beskrivelse Det er elektrisk oppvarming med panelovner i alle leilighetene. Det er varmekabler i gulv på badene. Tilstand Varmeovnene og kablene i leilighetene er den enkelte beboers ansvar. Normal levealder på varmeovner og varmekabler er 30 +/- 10 år. Anbefalte tiltak
46	Reservekraft	Ikke relevant.
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	Beskrivelse Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske lavspenningsanlegg omfattes boligselskapene av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene. Tilstand Det er boligselskapets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. Det opplyses at det er gjennomført internkontroll og ny kontroll skal utføres etter at alt av lys og mangel punkter er rettet. Anbefalte tiltak

5 TELE OG AUTOMATISERING		
53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	Beskrivelse Porttelefonanlegget er fra 2004, med anropsapparater ved hovedinngangen og svarapparater i leilighetene. Tilstand Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 +/- 5 år. Generelt vurderes porttelefonanlegget å være i akseptabel stand. Det opplyses at det er vedtatt

		å skifte porttelefonen til system basert på smarttelefon. Anbefalte tiltak
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg) Tiltak 54.1	Beskrivelse Det er installert felles brannalarmanlegg i bygningen med detektorer i hver leilighet, i gang/trapp og fellesarealer. Brannsentralen er av type Esmi med hovedsentral i oppgang B og undersentral i opp gang A og C. Anlegget er fra 2004. Tilstand Normal levetid for brannvarslingsanlegg er 15 år +/- 5 år. Brannvarslingsanlegget vurderes å være i tilfredsstillende stand, men i løpet av den neste 6-10 års perioden bør det skiftes. Anbefalte tiltak Skifte brannalarmanlegget.
55	Lyd- og bildesystemer	Beskrivelse GET er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester, via ny installert fiber-kabel. Tilstand Kabel-TV anlegg er ikke vurdert, da det er nettleverandørens eiendom.
56	Automatisering (SD-anlegg)	Ikke relevant.

6 ANDRE INSTALLASJONER		
62	Heiser (Person- og varetransport)	Beskrivelse Det er fire heiser i bygningen, alle fra byggeåret 2004. Heisene er av type Otis, går over hhv. 15 og 7 etasjer og har kapasitet for 13 personer/1000 kg. Heisene er wireheiser med maskinrom i øverste etasje. Tilstand Normal levetid for en heisinstallasjon er ca. 40 år +/- 10 år. Heisen har servicekontrakt med Otis. Heisenes tilstand vurderes som tilfredsstillende. Anbefalte tiltak

7 UTENDØRS		
71	Bearbeidet terreng	Ikke relevant
72	Utendørs konstruksjoner	Ikke relevant
73	Utendørs røranlegg	Beskrivelse Takvannet går til offentlig overvannsystem. Tilstand. Det er ikke meldt om problemer, og tilstanden vurderes generelt som god. Anbefalte tiltak
74	Utendørs elkraft	Beskrivelse Det er utelamper ved inngangspartiene og utvendige mastearmaturer. Utelampene er fra 2004 og har moderne lysstyring. Tilstand Utelampene er under full utskifting til LED-armaturer. Anbefalte tiltak
76	Veier og plasser	Beskrivelse Innkjøringen til eiendommen er fra hovedvei, og er asfaltert med noen biloppstillingsplasser foran nordfløyen. Det er montert en bom for å hindre videre innkjøring langs østsiden og bak bygningen. Asfalterte gangveier til oppgangene, til dels med kantstein. Asfaltert sykkelparkering med sykkelstativer på østlige side, og en mindre parkeringsplass på sørsiden. Området med innkjøringsramper osv. til garasjeplanene fra sørsiden er ikke vurdert i denne rapporten. Tilstand Asfalt ved innkjøring til eiendommen har et par mindre hull. Det er observert mindre oppsprekking i asfalten utenfor oppgang C. Øvrige observerte arealer fremstår i normal stand. Anbefalte tiltak Tiltak 76.1 Asfalt utenfor inngang C utbedres. Lokale utbedringer av asfalten ved innkjøringen.
77	Parker og hager	Beskrivelse Utomhusarealet i eiendommen består i hovedsak av gressarealer. Enkelte mindre trær og busker langs sidene av eiendommen. Nettinggjerder på øst- og vestsiden, og et tregjerde i sør mot jernbanelinjen. Større, nedsenkede søppelbeholdere ved innkjøringen til eiendommen.

		Tilstand Tregjerdet på sørsiden har diverse skader, graffiti og et generelt vedlikeholdsbehov. Styrets representant informerer om at vedlikehold av gjerdet er jernbaneselskapets ansvar. Nettinggjerdene vil antakelig ha behov for mindre oppretting om noen år pga. trær som vokser inntil gjerdene. Øvrig areal fremstår med normal stand. Anbefalte tiltak

Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK ikke har fortatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen.

Følgende forhold er registrert i forbindelse med befaringen av de øvrige fag:

- Flere rørgjennomføringer i etasjeskillere og på flere tekniske rom/tavlerom er ikke utført iht. dagens brannforskrifter.
- Uklart om også rørgjennomføringer på bodloft over 8. etasje sørfløy er iht. dagens brannforskrifter.
- Rømningsveier er ikke konsekvent og tilstrekkelig merket med markeringsskilt.
- Rømningsvei oppgang A er for smal (ca. 0,8 m). Bredder i rømningsveier og rømningsdører kontrolleres.
- Kontrollere at alle dører i trapperom og i øvrige rømningsveier er godkjente branndører.
- Avklare om det er krav til brannisolering av støttesøyler i stål i kjeller og ved rømningsdør nederst i trapperom nord.
- Etablere serviceavtale og utføres lovpålagt service for sprinkleranlegget.
- OPAK anbefaler at det etableres kontrollrutiner for håndslukkingsapparatene.

Basert på ovennevnte registeringer anbefaler OPAK at det gjennomføres en brannteknisk tilstandsvurdering av hele bygningen (ref. post 29 Dokumentasjon bygg). Kontrollen må utføres av en uavhengig brannteknisk konsulent.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til Forskrift om brannforebygging § 8 som sier:
«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannslokkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftssikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nødbatteri. Styret bør sende årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr.

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2).

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

Bygg

Tiltak 23.3	Kontroll av kobbertekking på yttervegger og tak på tårnet.
Tiltak 25.4	Undersøkelse av årsak til fuktighet i himling kjeller under oppgang A og under trappeløp nord.
Tiltak 26.1	Nivå 2 undersøkelse av yttertak sørfløy mot øst pga. fuktproblematikk.
Tiltak 28.8	Kontroll av vindusglass i trapperom B og C, mht. type glass/sikkerhetsglass.
Tiltak 29.1	Brannteknisk gjennomgang med rapport.

VVS

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

Elektro

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

Oslo, 26.03.2021

For OPAK

Christopher Reusch
Spesialrådgiver bygg og eiendom

☑ Egenkontroll Bygg 16.03.2021 CR	☑ Egenkontroll VVS og EL 19.03.2021 OT	☑ Sidekontroll 19.03.2021 JMK

Distribuert til:
Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama v/ Tor-Kristian Jenssen, sinsenpanorama@styrerommet.no

OPAK

Oppdragsnr.: 137526
Oppdragsnavn: Trondheimsveien 197 A-C
Dato: 26.03.2021

	VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
2	Bygning						
21	*Grunn og fundamenter*	1					
	Tiltak						
1	Montere avslutningslist på grunnmursplast der dette mangler.	2		10 000			
22	*Bæresystem*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
23	*Yttervegger*	2					
	Tiltak						
1	Pussede fasadeflater med sprekker, sår og misfarging utbedres.	2		50 000			
2	Maling av yttervegger. Anslått veggflate for maling, ca. 3 000 - 3 500 m2. Kostnad i nivå MNOK 1,5-2,0. Kostnadsoverslag.	1				2 000 000	
3	Undersøkelse av utvendig kobberkledning på tårnet (både vegger og tak).	2		20 000			
4	Lekkasje lettklinker-felt på sidene i oppgang B og C fuktsikres. Avsetter estimat til nærmere undersøkelse, og til utbedring.	2		50 000			
5	Rømningsdør trapperom nord skiftes. Utbedring lister underkant glassfasade. Utbedre og rengjøre veggflater og baldakiner inngang B og C. Utbedre metallbeslag ned mot terreng.	2		80 000			
6	Utvendig skraping og maling av alle trevinduer og balkongdører. Medtar ca. 400 stk vinduer og dører. Kostnader til lift og stedvis stillas er inkludert. Kostnadsoverslag.	2		350 000	350 000		
7	Overflatebehandling og mindre vedlikehold enkelte ytterdører.	2			10 000	20 000	
8	Hovedinngangsdør oppgang A skiftes.	2					40 000
24	*Innervegger*	1					
	Tiltak						
1	Overflatebehandle diverse dørblader med omramming. Reparere skadet ståldør U2 til trappeløp C. Generelt periodisk vedlikehold av innvendige vegger. Vi anbefaler at det avsettes midler som følger.	2		60 000	40 000	60 000	
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*	1					
	Tiltak						
1	Utskifting av deler av linoleumsbelegg i korridorer. Avsetter budsjettkostnad for utskifting ca. 150 m2.	1				90 000	
2	Maling av enkelte betonggulv og stedvis maling av betonghimlinger i kjeller.	2		20 000		30 000	
3	Manglende himlingsplater og plater med merker og skader skiftes.	2		10 000			
4	Dybdeundersøkelse fukt i himling i kjeller under oppgang A, samt under trapperom nord.	2	15 000				
26	*Yttertak*	1					
	Tiltak						
1	Dybdeundersøkelse av yttertak sørfløy mot øst.	2	30 000				
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*						
	Tiltak						
1	Ikke vurdert						
28	*Trapper og balkonger*	2					
	Tiltak						
1	Oppgradere trinn og avsatser i begge trapperom nordfløyen. Oppgradere buede veggoverflater i trapperom nord.	2					300 000
2	Trapperom øst nordfløy: Håndlist slipes og lakkeres. Trevinduer skrapes og males.	2		100 000			
3	Montere manglende sikringslister på vinduer trapperom øst nordfløy. Supplere med flere sikringslister der avstand er stor.	2	25 000				
4	Oppgradere overflater trinn, avsatser, vegg- og himlingsflater i trappeoppgang B og C. Anbefales av estetiske grunner.	2					300 000
5	Montere sikringsrekkverk trapperom B og C. Kostnad avhengig av valg av rekkverk. Budsjettkostnad.	2	400 000				
6	Montere håndtak og sikkert rekkverk i teknisk rom i kjeller.	2		10 000			
29	*Dokumentasjon bygg*	2					
1	Utarbeide korrekte plantegninger for bygningen som beskriver de faktiske forhold. Dette blant annet mht. brannetekniske forhold/rømningsveier ol.	2		25 000			
2	Utføre en brannteknisk gjennomgang av hele bygningen.	2	30 000				
	Sum		500 000	785 000	400 000	2 200 000	640 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		75 000	117 750	60 000	330 000	96 000
	Mva 25 %		143 750	225 688	115 000	632 500	184 000
	Sum bygning		**720 000**	**1 130 000**	**580 000**	**3 160 000**	**920 000**

OPAK

Oppdragsnr.: 137526
Oppdragsnavn: Trondheimsveien 197 A-C
Dato: 26.03.2021

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
3	**VVS**						
31	***Sanitær***	2					
	Tiltak						
1	Skifte alt av gamle soilrør fra 1952.	2		100 000			
2	Montere stengeventil på kaldt- og varmtvannsopplegget i hver etasje.	2		100 000			
3	Isolere varmt- og kaldtvannsrør i sjakter og boder.	2		200 000			
4	Isolere taknedløpet i teknisk rom.	2		20 000			
5	Etablere vannlås lufting på avløp i teknisk rom.	2		10 000			
32	***Varme***						
	Tiltak						
1	Det er elektrisk oppvarming i bygget, se kapittel 45.						
33	***Brannslukking***	3					
	Tiltak						
1	Gjennomgang av sprinkleranlegget av sertifisert firma og etablere årlig lovpålagt service.	3	30 000				
34	***Gass og trykkluft***						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
35	***Prosesskjøling***						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
36	***Luftbehandling***	2					
	Tiltak						
1	Etablere spjeldanordning på alle fire trykksettingsviftene.	2		100 000			
2	Etablere forskriftsmessig ventilasjon i alle bod arealer.	2		300 000			
37	***Komfortkjøling***						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
38	Dokumentasjon VVS	1					
	Tiltak						
1	Det bør etableres FDV for de tekniske anlegg. Ingen kostnader medtatt.	1					
	Sum		30 000	830 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		4 500	124 500	0	0	0
	Mva 25 %		8 625	238 625	0	0	0
	Sum VVS-anlegg		**40 000**	**1 190 000**	**0**	**0**	**0**
4	**Elkraft**						
41	***Basisinstallasjon for elkraft***	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
42	***Høyspent forsyning***	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
43	***Lavspent forsyning***	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
44	***Lys***	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
45	***Elvarme***	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
46	***Reservekraft***						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
49	***Dokumentasjon elektro (internkontroll elektro)***	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
	Sum		0	0	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		0	0	0	0	0
	Mva 25 %		0	0	0	0	0
	Sum Elkraft		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

OPAK

Oppdragsnr.: 137526
Oppdragsnavn: Trondheimsveien 197 A-C
Dato: 26.03.2021

	VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
5	Tele- og automatisering							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Skifte brannalarmanlegget.		2				1 000 000	
55	*Lyd- og bildesystemer*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
	Sum			0	0	0	1 000 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	0	0	150 000	0
	Mva	25 %		0	0	0	287 500	0
	Sum Tele og automatisering			**0**	**0**	**0**	**1 440 000**	**0**
6	Andre installasjoner							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7	Utendørs							
71	*Bearbeidet terreng*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak							
2								
3								
72	*Utendørs konstruksjoner*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
2								
3								
73	*Utendørs røranlegg*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
74	*Utendørs elkraft*		1					
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
76	*Veier og plasser*		1					
	Tiltak							
1	Asfalt utenfor inngang C utbedres. Lokale utbedringer av asfalten ved innkjøringen.		2		15 000			
2								
3								
77	*Parker og hager*		1					
	Tiltak							
1	Forventet oppretting og mindre utbedring av nettinggjerder.					10 000	15 000	
2								
3								
	Sum			0	15 000	10 000	15 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	2 250	1 500	2 250	0
	Mva	25 %		0	4 313	2 875	4 313	0
	Sum utendørs			**0**	**20 000**	**10 000**	**20 000**	**0**
	TOTALSUM inkl. MVA (Alle fag)			760 000	2 340 000	590 000	4 620 000	920 000

OPAK

BILDER

137526 Sinsen Panorama

Befaringssted: Sinsen Panorama. Trondheimsveien 197 A-C, 0570 OSLO
Befaringsdato: 11.02.2021
Utført av: OPAK v/ Ola Thingelstad og Christopher Reusch

Bilde nr. 1

Beslag ned mot terreng er skadet enkelte steder på østsiden. Må utbedres.

Bilde nr. 2

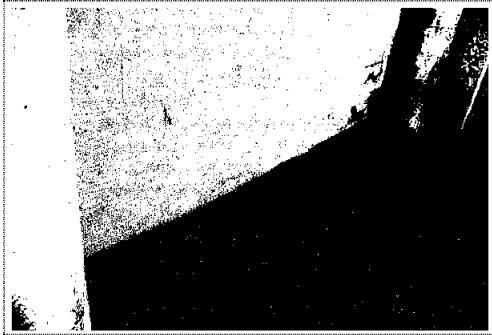
Skjolder og misfarging i overflaten rundt inngangsparti oppg. B / C. Overflatebehandles.

Bilde nr. 3

Oppsprekking i isolerpuss, østlig fasade v/ inng. Oppgang A.

Bilde nr. 4

Skille-lister i glassfasaden på silobygningen har glidd ned. Må settes på plass og sikres.



Bilde nr. 5

Grunnmursplast er ikke tettet i toppen. Montere avslutningslist.

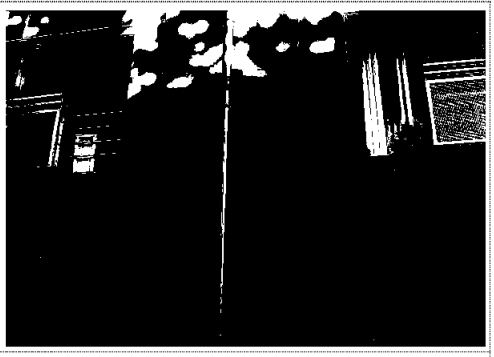
Bilde nr. 6

«Franske balkonger» på vestsiden (B og C).

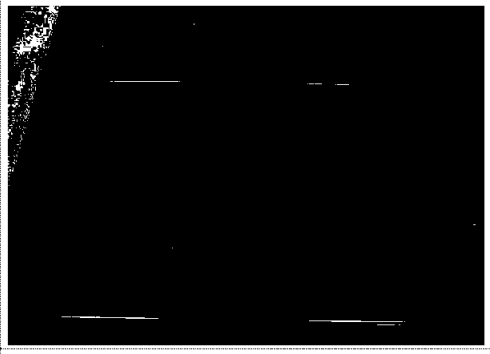
OPAK

BILDER

137526 Sinsen Panorama

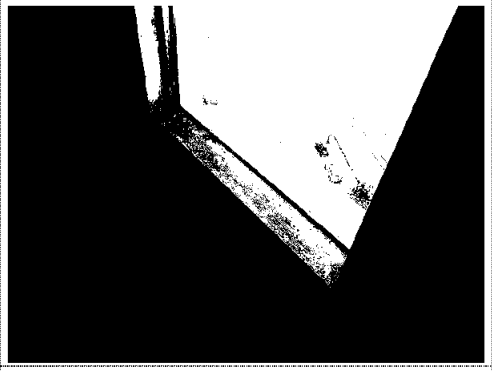


Bilde nr. 7
Skader i puss ved taknedløp og inntrukken kant i fasaden. Må overflatebehandles.



Bilde nr. 8
Tørre vindusomramminger, med noe avflassing. Vinduer og balkongdører har behov for skraping og maling utvendig.

Bilde nr. 9
Tørre vindusomramminger, med noe avflassing. Vinduer og balkongdører har behov for skraping og maling utvendig.



Bilde nr. 10
Vindu trapperom øst nordfløy, med vedlikeholdsbehov.

Bilde nr. 11
Vindu i trapp øst oppgang A med malings-avflassing i omramming. Manglende sikring.

Bilde nr. 12
Håndlist med mindre skader og manglende overflatisk vedlikehold.

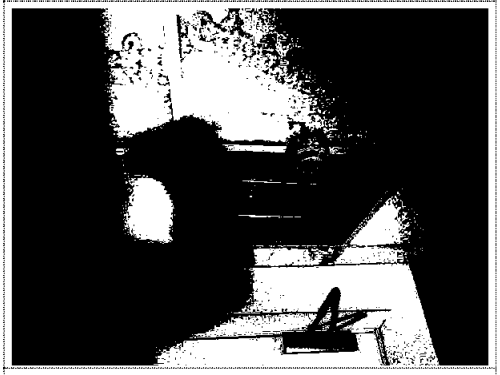
OPAK

BILDER

137526 Sinsen Panorama

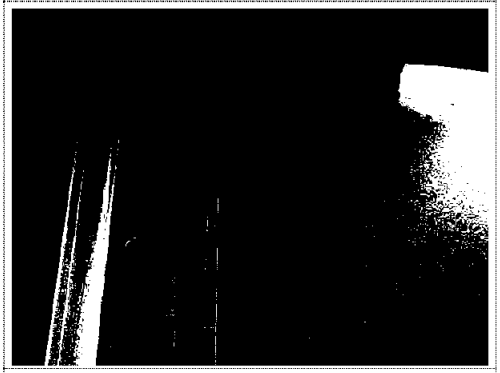
Bilde nr. 13
Manglende sikring trappeløp øst nordfløy.

Bilde nr. 14
Mangler håndlist, trappeløp øst nordfløy.



Bilde nr. 15
Himling med merker og manglende plate, nordfløy.

Bilde nr. 16
Himling med merker, korridor nordfløy.



Bilde nr. 17
Branndører til trapperom i nordfløy.

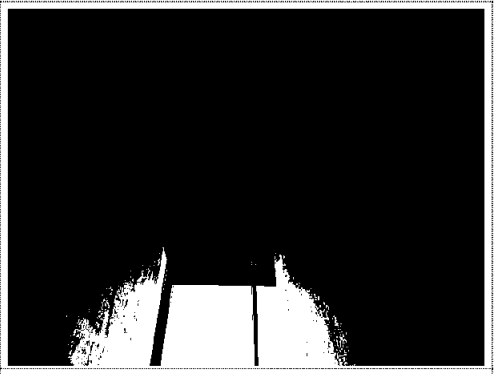
Bilde nr. 18
Gulv trappeløp nord, 1. etasje nordfløy. Behov for overflatebehandling.

OPAK

BILDER

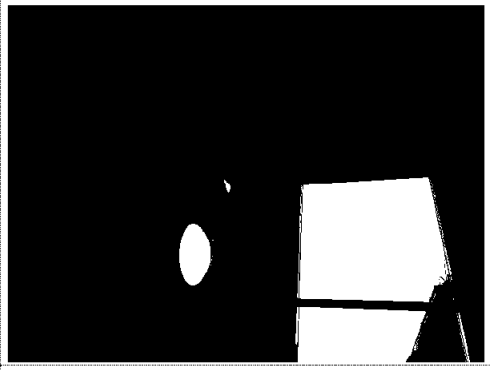
137526 Sinsen Panorama

Bilde nr. 19
Manglende håndlist og rekkverk mot vinduer. Trapperom B og C. Uklart om glassene er sikkerhetsglass.



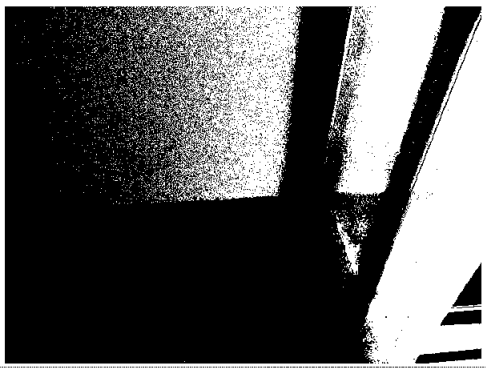
Bilde nr. 20
Veggflater og himling trapperom B. Det anbefales oppgradering av overflater.

Bilde nr. 21
Himling oppgang B, med merker. Det anbefales oppgradering av overflater.



Bilde nr. 22
Veggflater og himling trapperom C. Det anbefales oppgradering av overflater.

Bilde nr. 23
Lite estetisk overflate trinn og avsatser oppgang B og C.



Bilde nr. 24
Manglende håndlist/rekkverk foran vindu. Lite estetisk overflate avsats. Oppgang B og C.

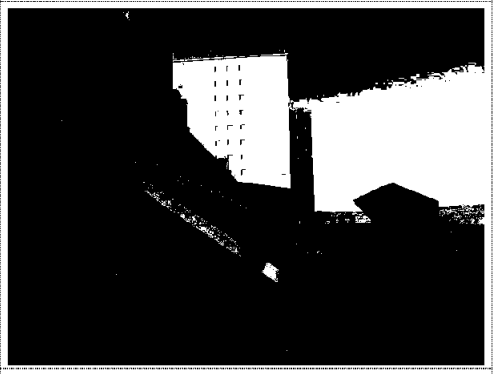
OPAK

BILDER

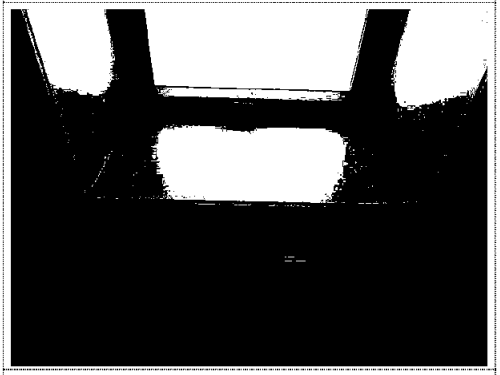
137526 Sinsen Panorama

Bilde nr. 25
Slitasje på terskler, samt noe merker døromramming og dørblad oppgang B og C. Gulvoverflater med behov for oppgradering.

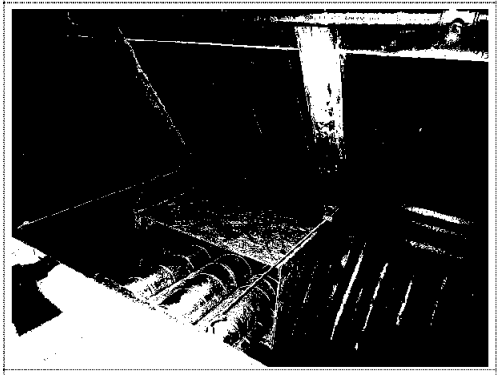
Bilde nr. 26
Ca. 0,8 m bredde i rømningsvei mellom postkasser og betongvegg, oppgang A.



Bilde nr. 27
Oversiktsbilde tak sørfløy mot øst.



Bilde nr. 28
Innvendige fuktskader omramming takvinduer sørfløy mot øst. Takkonstruksjon må undersøkes og skader utbedres.



Bilde nr. 29
Bodloft over 8. etasje sørfløy. Det må kontrolleres om rørgjennomføringer er iht. brannforskrifter.

Bilde nr. 30
Eldre kobberplater på yttervegger og tak på tårnet må kontrolleres ved egen undersøkelse mht. tilstand.

OPAK

BILDER

137526 Sinsen Panorama

Bilde nr. 31

Fuktinntrengning under inngangsplatået oppgang B og C, pga. utett lettklinkerbetong. Innside.

Bilde nr. 32

Fuktinntrengning under inngangsplatået oppgang B og C, pga. utett lettklinkerbetong. Utside.

Bilde nr. 33

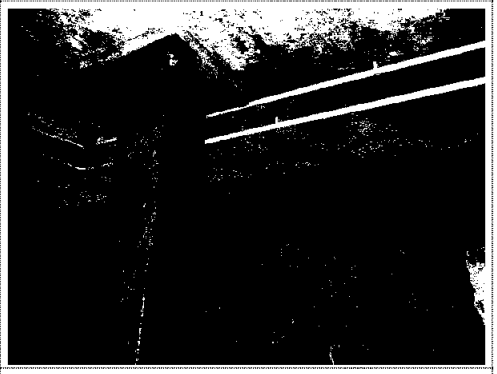
Enkelte dørblader med merker og bruksslitasje, korridor oppgang A, 1. etasje.

Bilde nr. 34

Observert fukt i kjellerhimling ca. under oppgang A.

Bilde nr. 35

Stige til VVS-rom i kjeller mangler håndtak og sikring i toppen.



Bilde nr. 36

Observert fukt i overgang himling-vegg i kjeller ved de gamle tilfluktsrommene. Ev. krav til brannisolering jernsøyle må avklares.

OPAK

BILDER

137526 Sinsen Panorama

Bilde nr. 37

Isolere varmt- og kaldtvannsrør i sjakter og boder.

Bilde nr. 38

Isolere varmt- og kaldtvannsrør i sjakter og boder.

Bilde nr. 39

Isolere varmt- og kaldtvannsrør i sjakter og boder.

Bilde nr. 40

Skifte alt av gamle soilrør fra 1952.

Isolere taknedløpet i teknisk rom.

Bilde nr. 41

Isolere taknedløpet i teknisk rom.

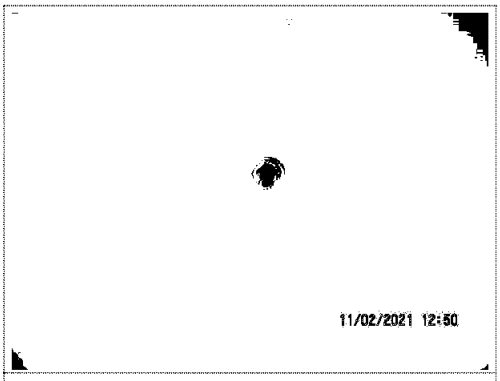
Bilde nr. 42

Etablere vannlås lufting på avløp i teknisk rom.

OPAK

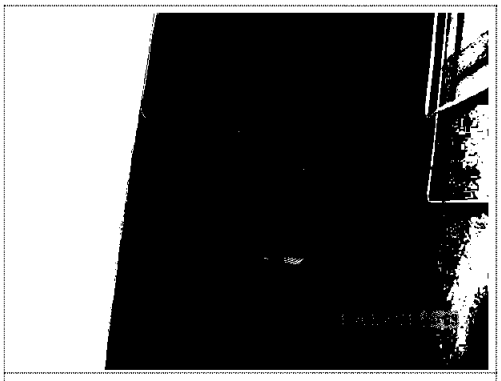
BILDER

137526 Sinsen Panorama



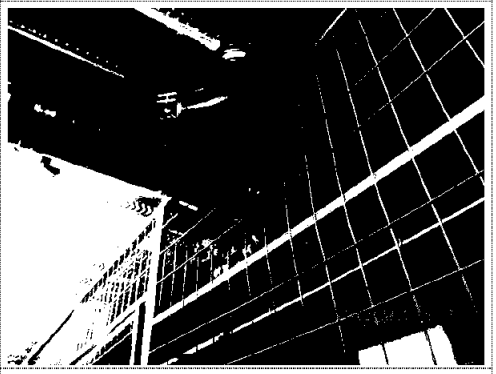
Bilde nr. 43

Gjennomgang av sprinkleranlegg av sertifisert firma og etablere årlig lovpålagt service.



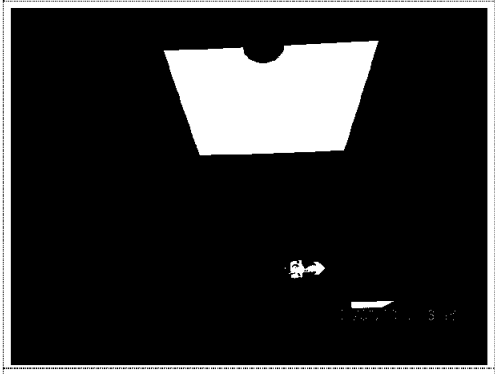
Bilde nr. 44

Etabler spjeldanordning på alle fire trykksettingsviftene.



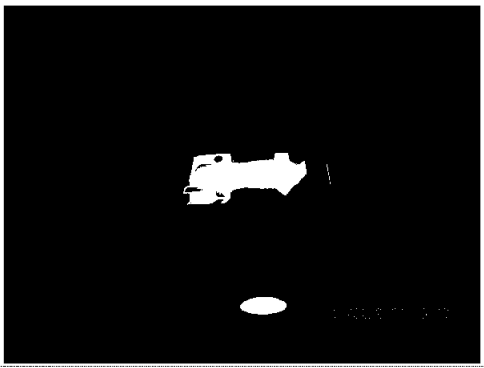
Bilde nr. 45

Etablere forskriftsmessig ventilasjon i alle bod arealer.



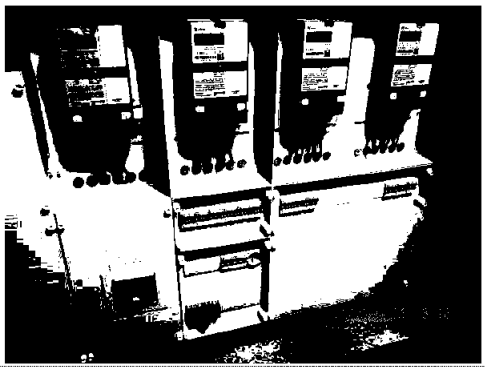
Bilde nr. 46

All belysning er under utskifting til Led.



Bilde nr. 47

All nødbelysning er skiftet til Led-armaturer.



Bilde nr. 48

Underfordelere i trapperommene i god stand.

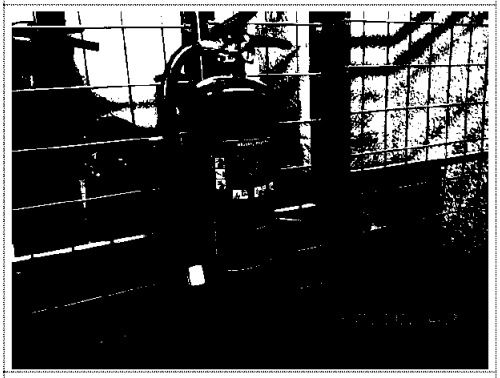
OPAK

BILDER

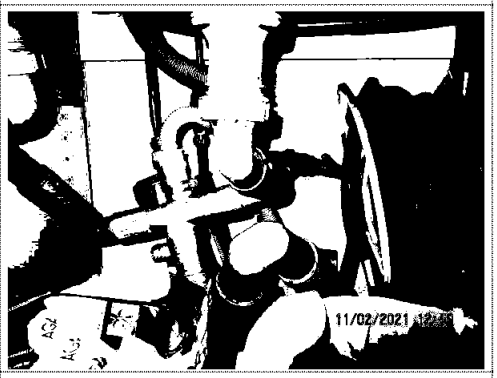
137526 Sinsen Panorama

Bilde nr. 49
Moderne hovedtavle i garasjen.

Bilde nr. 50
Hovedbrannsentral fra ca. 2004.

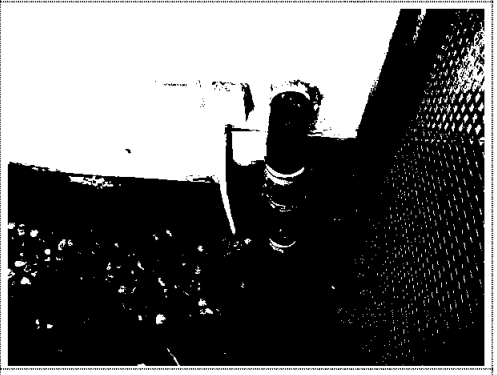


Bilde nr. 51
Håndslukkere i fellesarealene

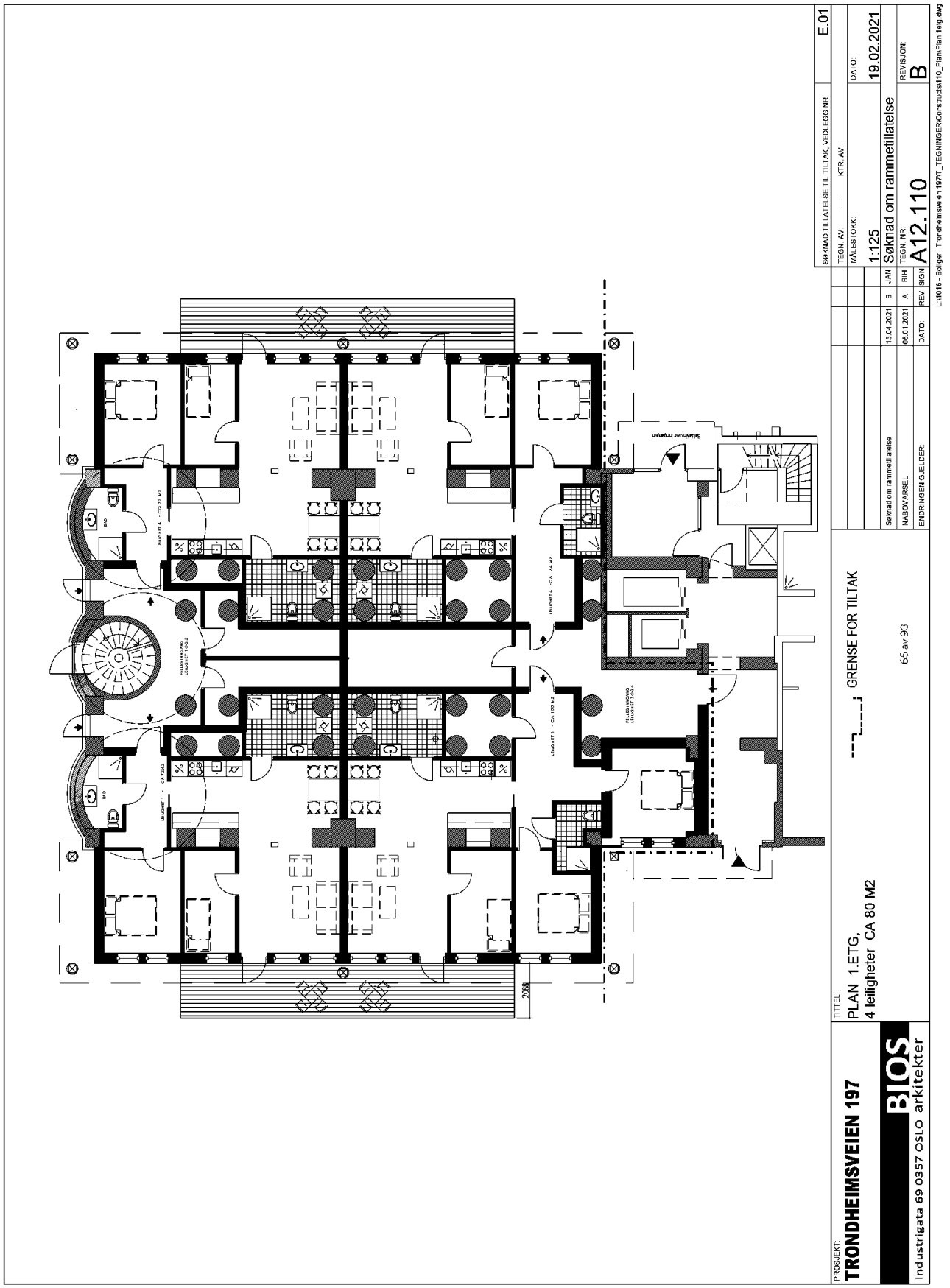


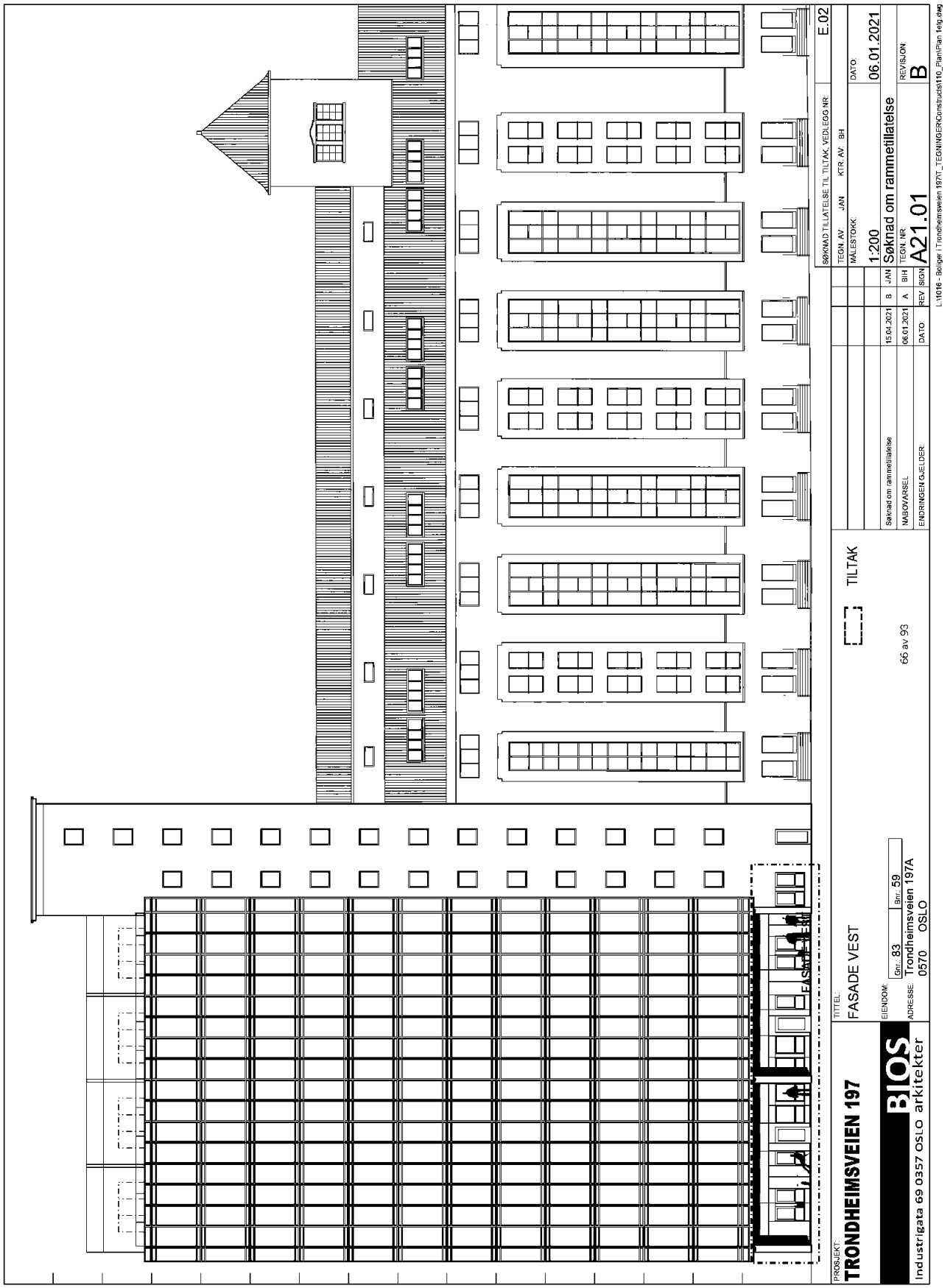
Bilde nr. 52
Husbrannslange i alle leiligheter.

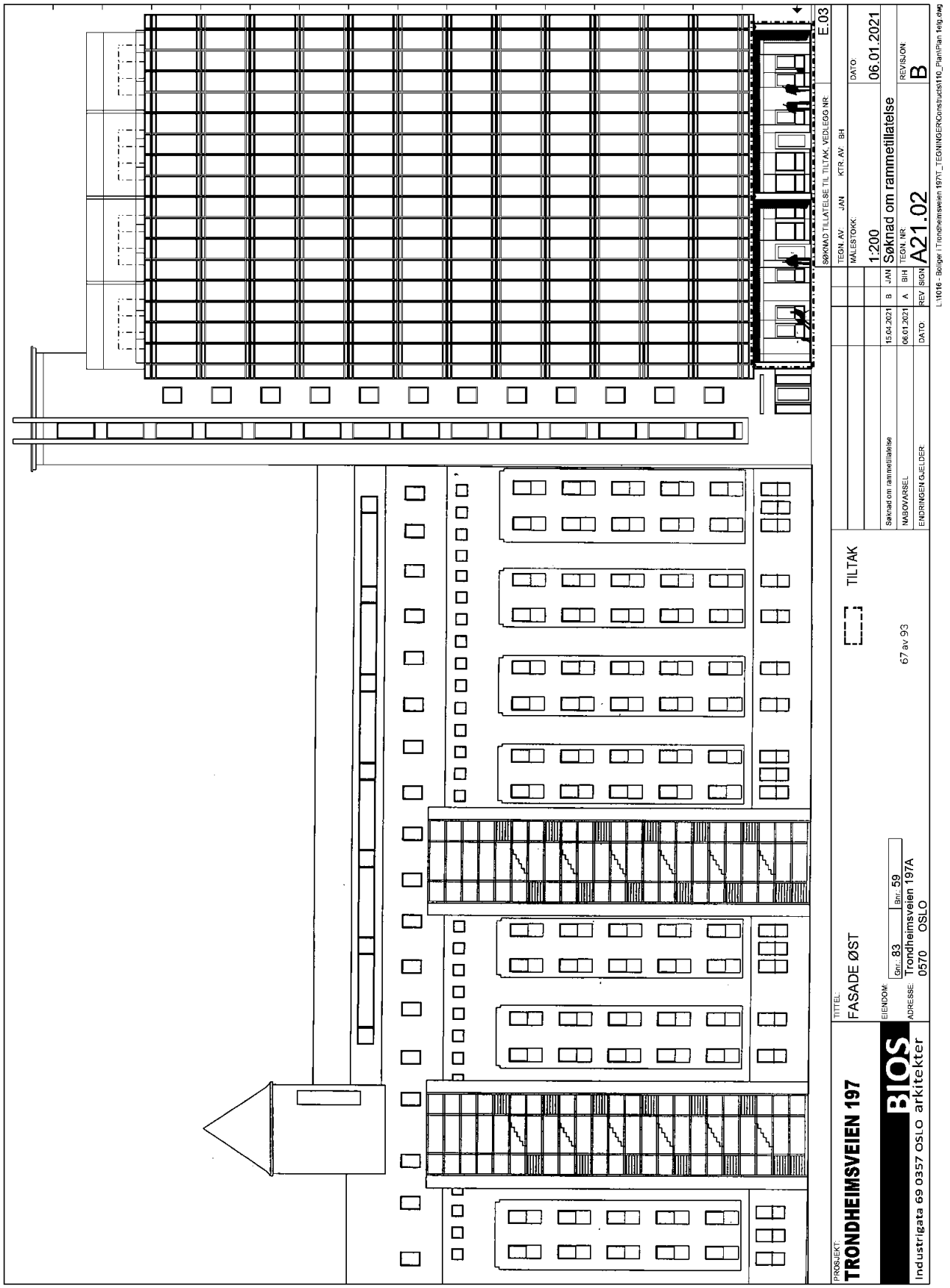
Bilde nr. 53
Tørropplegg for sprinkleranlegg i bitrapp.

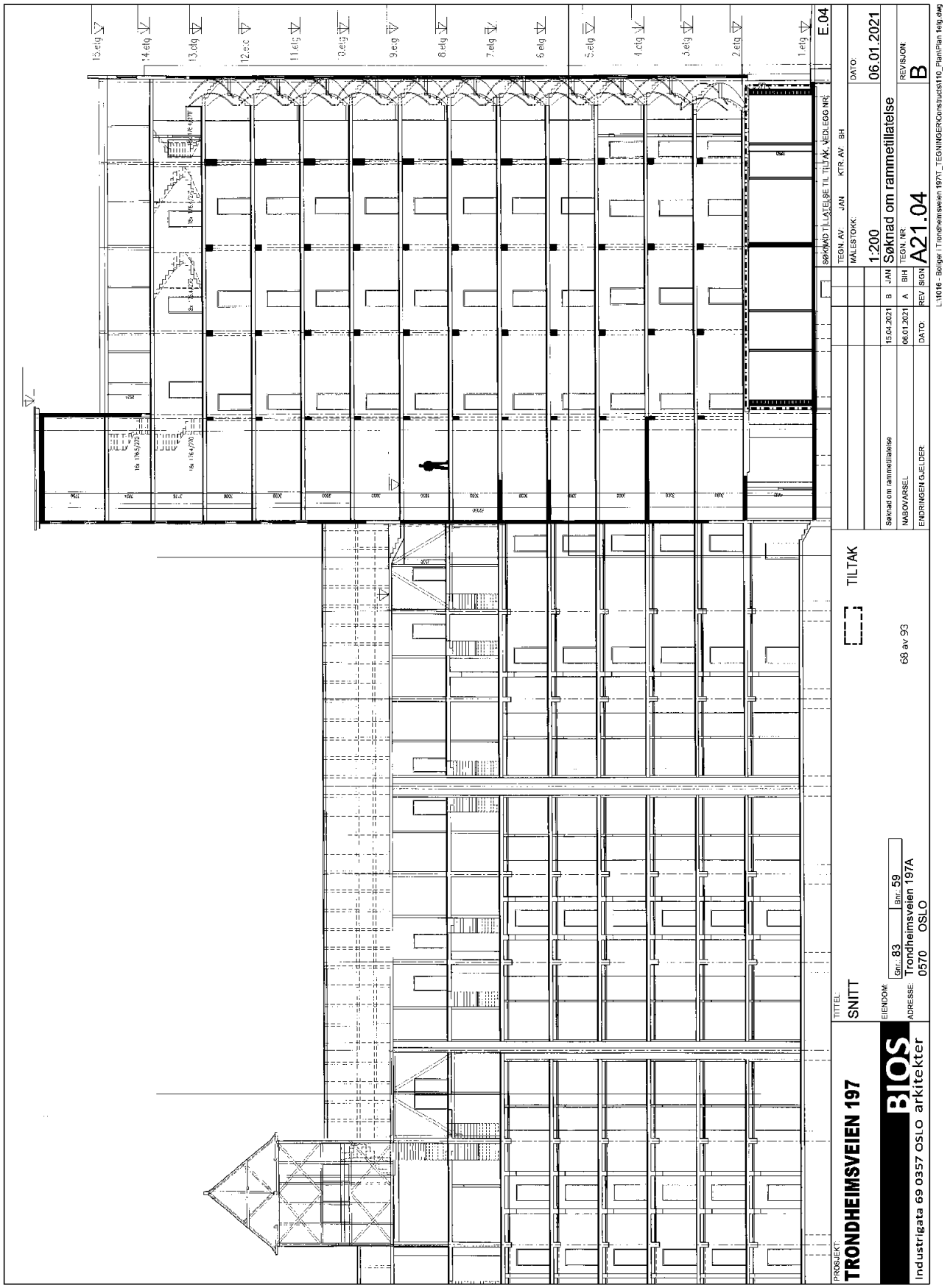


Bilde nr. 54
Varmekabel i taknedløpet.


SØKNAD TILLATELSE TIL TILTAK, VEDLEGG NR: E.01
TEGN AV: — KTR. AV:
DATO:
MÅLESTOKK: 1:125
19.02.2021
Søknad om rammetillatelse
REVISJON:
B
TEGN. NR: A12.110
Søknad om rammetillatelse 15.04.2021 B JAN
NABOVARSEL 06.01.2021 A BIH
ENDRINGEN GJELDER: DATO: REV. SIGN
PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 197
TITTEL: PLAN 1.ETG, 4 leiligheter CA 80 M2
GRENSE FOR TILTAK
65 av 93
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
L:\1016 - Bolige i Trondheimsveien 197\T_TEGNINGER\Constructit\110_Plan\Plan 1etg.dwg


FASADE VEST
TILTAK
66 av 93
PROSJEKT:
TRONDHEIMSVEIEN 197
TITTEL:
FASADE VEST
EIENDOM:
Gnr. 83
Bnr. 59
ADRESSE:
Trondheimsveien 197A
0570 OSLO
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
SØKNAD TILLATELSE TIL TILTAK, VEDLEGG NR:
E.02
TEGN AV: JAN
KTR. AV: BH
MÅLESTOKK:
1:200
DATO:
06.01.2021
Søknad om rammetillatelse
TEGN NR:
A21.01
REVISJON:
B
Søknad om rammetillatelse
15.04.2021
B
JAN
NABOVARSEL
06.01.2021
A
BIH
ENDRINGEN GJELDER:
DATO:
REV.
SIGN
L:\1016 - Bolige i Trondheimsveien 197\T_TEGNINGER\Construct\s1110_PlanPlan felg.dwg


E.03
SØKNAD TILLATELSE TIL TILTAK. VEDLEGG NR:
TEGN AV: JAN KTR. AV: BH
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 06.01.2021
Søknad om rammetillatelse
TEGN NR: A21.02
REVISJON: B
Søknad om rammetillatelse 15.04.2021 B JAN
NABOVARSEL 06.01.2021 A BH
ENDRINGEN GJELDER: DATO: REV. SIGN
TILTAK
67 av 93
PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 197
TITTEL: FASADE ØST
EIENDOM: Gnr. 83 Bnr. 59
ADRESSE: Trondheimsveien 197A 0570 OSLO
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
L:\1016 - Bolige i Trondheimsveien 197\T_TEGNINGER\Construct\st110_Plan\Plan felg.dwg


15.etg
14.etg
13.etg
12.etg
11.etg
10.etg
9.etg
8.etg
7.etg
6.etg
5.etg
4.etg
3.etg
2.etg
1.etg
E.04
SØKNAD TILLATELSE TIL TILTAK, VEDLEGG NR:
TEGN AV: JAN KTR AV: BH
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 06.01.2021
Søknad om rammetillatelse
15.04.2021 B JAN
06.01.2021 A BIH
NABOVARSEL
ENDRINGEN GJELDER:
DATO REV. SIGN
TEGN NR: A21.04
REVISJON: B
TILTAK
68 av 93
PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 197
TITTEL: SNITT
EIENDOM: Gnr. 83 Bnr. 59
ADRESSE: Trondheimsveien 197A 0570 OSLO
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
L:\1016 - Bolige i Trondheimsveien 197\T_TEGNINGER\Construct\s110_Plan\Plan 1etg.dwg

Sak 5

Godkjenning av styrehonorar – for perioden 2021-2022

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse er delt i to: Honorar til innleid styreleder og honorar til de øvrige fire styremedlemmene. Styrets godtgjørelse for perioden 2020-2021 ble vedtatt med kr 375 000. Av dette skal styrets leder ha mottatt kr 225 000. Styrets leder forutsatte for fortsatt engasjement at honoraret ble økt til kr 250 000 for perioden mellom årsmøtene 2020-2021. Styrets øvrige medlemmer fikk økt sitt honorar for perioden 2020-2021 fra 125 000 til 150 000 pga mange store prosjekter i denne perioden.

Styregodtgjørelsen for perioden mellom årsmøtene i 2021-2022 forslås satt til samme beløp som foregående periode. Dersom ikke annet foreslås blir fordelingen slik: styrets leder kr 250 000, øvrige styremedlemmer mottar kr 125 000 til fordeling.

Forslag til vedtak
Styrets samlede godtgjørelse for 2020-2021 utgjør kr 375 000 hvorav styreleder mottar kr 225 000. Øvrige styremedlemmer mottar kr 150 000 som fordeles slik styret bestemmer.

Styregodtgjørelsen for perioden mellom årsmøtene 2021-2022 skal godtgjøres med kr 375 000. Beløpet fordeles slik: Styrets leder, innleid advokat mottar kr 250 000 som utbetales månedlig. Dersom perioden blir kortere enn 12 mnd, skal likevel godtgjørelsen samlet være kr 250 000. Øvrige styremedlemmer mottar kr 125 000 som fordeles slik styret bestemmer. Vedtaket om styrets godtgjørelse er en avtale mellom sameiet og styret.

Sak 6

Forslag til nye vedtekter

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er fremlagt forslag til nye vedtekter fordi årsmøtet i 2019 ba om det. De nye vedtektene er mer dekkende og mer pedagogiske enn de eksisterende. De er også satt opp i tråd med ny lovgivning som trådte i kraft 1.7.2017 og siste gang revidert ved lov av 26.03.2021 nr 16, i kraft fra 1.4.2021. Saken ble utsatt på årsmøtet 2020.

Seksjonseierne bes sette seg inn i forslaget. Vi nevner noen av endringene:

• Det foreslås forbud mot at juridiske personer (eksempel aksjeselskap) kan erverve seksjoner i sameiet. Det får ingen virkning for de juridiske personer som allerede eier seksjoner.

• Det foreslås at kortidsutleie skal begrenses til maks 60 døgn i året.

• Mer presise regler vedr vedlikeholdsansvar og ansvaret for utskifting.

• Mer presise regler for hva næringsseksjonen, snr 12, skal betale. Dette siste punktet antas å ha mindre varig betydning ettersom man planlegger omgjøring til boliger. Da vil det være naturlig at det betales fellesutgifter i tråd med reglene for andre boligseksjoner. Den andre næringsseksjonen, snr 1, er et fellesareal eid av sameiet. Dette skal benyttes som bodområder for A-oppgangen

• Endringer vedr innkalling til årsmøte (digitale møter)

Se vedlagte forslag til nye vedtekter.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar vedlagte forslag til nye vedtekter.

Vedlegg
1. Bilag 1. Forslag til nye vedtekter Sinsen Panorama 2021.pdf
2. BIlag 2. NÅGJELDENDE VedtekterSinsen-Panorama-pr-årsmøtet-2017.pdf

Vedlegg 1: Utkast til nye vedtekter fra 2021

UTKAST TIL NYE
VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

Org.nr: 986 535 586

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.03.2008
Sist endret på ordinært sameiermøte 06.04.2011
Sist endret på ordinært sameiermøte 04.04.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 03.04.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 21.04.2016
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.04.2017
Sist endret på ordinært sameiermøte ….06.2021

1 EIENDOMMEN- FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 11.07.2003.

Sameiet består av 177 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 83 bnr. 59 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 12 er seksjonert til næringsformål og de øvrige er seksjonert til bolig. Adressevedtaket er Trondheimsveien 197 A-C, Oslo.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve sameieandel i Sinsen Panorama sameie. Juridiske personer tillates ikke å erverve sameieandel i Sinsen Panorama sameie.

Vedlegg 1: Utkast til nye vedtekter fra 2021

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av
sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge,
pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner
over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Husordensregler

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver bolig har bruksrett til én bod. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset sameiets ventilasjonssystem.

Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, felles takterrasse som utelukkende er beregnet for boligene.

Næringsseksjonen på bakkeplan (snr 12) har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen i 1. etasje.

Tiltak fra næringsseksjonen som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameiet kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Med denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig

hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Parkering. Sameiet disponerer ikke egne parkeringsarealer. Parkering må skje i eksternt eid garasjeanlegg som ligger som anleggseiendom under bakken og ved siden av sameiets eiendom. Sameiet har ikke rett til eller ansvar for administrering eller drift av denne garasjen.

Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert vest for sameiets bygg.

Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene og betales separat av næringsseksjonene.

Sameiet tillater kameraovervåking.

Det er forbudt å sette opp parabolantenner i sameiet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Bruken av seksjon nr 1.

Seksjon nr 1 er i 2021 overtatt av sameiet som fellesareal. Seksjonen skal benyttes som bodareal for boligene i oppgang A.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

”Næringsseksjonen” med de eventuelle installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen. ”Boligseksjonene”

med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnader:
a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) **Eierne av boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:
a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
c Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
i. Kostnader med tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) Følgende kostnadselementer **fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjon**:
a. Byggforsikring
b. Styrehonorar
c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavler, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, varmtvannsberedere, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.

g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte:
a. Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til forbruk av vann.
b. Kostnader til TV/Bredbånd.

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. juni påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

Seksjon nr 1 (boder) har en eierbrøk på 3750/116018. Denne seksjonen er fellesareal og betaler ikke fellesutgifter. Fellesutgiftene fordeles følgelig mellom eierne av øvrige seksjoner som samlet sett har denne eierbrøken: 112268/112268.

4. PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, eller høyere om det har skjedd via lovendring på det tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

5 VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

5.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) Inventar
b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører
j) Innvendige flater på balkong eller lignende

Vedlegg 1: Utkast til nye vedtekter fra 2021

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også ev. fettavskiller mv.. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

5.2. Ombygning og endring av egen seksjon.

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik er påkrevd.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5.3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4 . Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6 MISLIGHOLD M.M.

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Vedlegg 1: Utkast til nye vedtekter fra 2021

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Vedlegg 1: Utkast til nye vedtekter fra 2021

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for
flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes 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.

Vedlegg 1: Utkast til nye vedtekter fra 2021

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8.8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIE SINSEN PANORAMA

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr. 83 bnr. 59 på eiet tomt i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31.

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.03.2008
Sist endret på ordinært sameiermøte 06.04.2011
Sist endret på ordinært sameiermøte 04.04.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 03.04.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 21.04.2016
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.04.2017

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 83, bnr. 59 i Oslo med påstående bygning.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 179 seksjoner. Til hver seksjon er knytet enerett til bruk av en bruksenhet. Garasjeenhet på eiendommen er utskilt med eget gnr og bnr og faller utenfor eierseksjonssameie.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder med de begrensninger som fremgår av eierseksjonsloven.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Erverver eller leier av seksjonen skal likevel godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

Ved brudd på overnevnte meldingsplikt, kan styret sperre eiers tilgang til bodareal og takterrasse. Tilgang vil kunne gjenåpnes ved et tilleggsgebyr bestemt av sameiermøtet.

Sameiet har et servicegebyr ved innflytting som skal dekke slitasje på heis, og det merarbeidet for styrets tillitsvalgte. Servicegebyret bestemmes av sameiermøte. Per dags dato er servicegebyret på 500 kroner. Eier av leiligheten vil faktureres gjennom OBOS

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og med de begrensninger som måtte følge av tinglyste erklæringer.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Ved brudd på opplysningsplikten ved fremleie, kan tilgang til fellesarealene innskrenkes (ref § 3).

Bruk av fellesarealene utover personlig bruk av beboere, plikter godkjennelse av styret.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det skal søkes om godkjennelse fra styret før ombygging av kjøkken eller bad, eller ved endring av kjøkkenhette/vifte/ventilasjon i den enkelte seksjon. Dette er begrunnet med at i silodelen-oppgangen er ventilasjonen koblet til fellesanlegg, om det installeres vifte med motor, vil dette ødelegge fellesanlegget. Styret kan gi pålegg om å tilbakeføre de endringer som er utført innenfor den enkelte seksjon om de er til skade for fellesanlegg eller andre seksjonseiere.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og ingangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Sameiet er forpliktet til enhver tid å ha gyldig forsikring. Hva som dekkes av boligsameiets forsikring fremgår av forsikringsavtalen.

Når det oppstår skade i en bruksenhet er den enkelte sameier ansvarlig for å begrense skaden og skadens omfang. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold. Når skaden er under kontroll skal sameier ta kontakt med styret som følger opp sake med forsikringsselskapet.
Egenandelen på forsikringen viderefaktureres den bruksenheten som skaden har oppstått i, eller den seksjonseier som var nærmest skaden da dette skjedde. Sameiet i sin helhet skal belastes for egenandeler når skaden er på fellesarealene.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Styret skal når de blir varslet av annen beboer, eller når de oppdager at en beboer bryter husordensreglene, eller vedtektene umiddelbart gi en muntlig advarsel. Hvis beboeren etter muntlig advarsel ikke forholder seg til gjeldene vedtekter, husordensregler – eller oppførselen oppfyller andre vilkår i denne paragrafen skal styret gi en begrunnet skriftlig advarsel.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven §27.

Styret kan kreve fravikelse fra eiendommen når seksjonen er utleid i den andre skriftlige advarsel. Styret kan kreve salg av eiendommen i den tredje skriftlige klagen til eier. I særlig alvorlige tilfeller, hvor det ikke finnes andre løsninger, vil det kun kreves en skriftlig advarsel.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer og med ett varamedlem. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene velges for 2 år, og varamedlemmet velges for 2 år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, styreinstruks, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Brudd på sameiets vedtekter vil føre til skriftig advarsel til seksjonseier.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan fakturere beboere for å sperre fellesarealene, og forsøpling. Faktureringen vil være skjønnsmessig i forhold til kostnaden det vil påføre sameiet å fjerne gjenstandene. Det vil være en øvre grense på 5 000 kroner.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, legitimert og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning av avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Innkalling til årsmøte og annen informasjon kan sendes ut elektronisk til de som har registrert e-post adresse hos styret. Om seksjonseier ønsker å reservere seg mot dette må det aktivt gis varsel til styret om at all informasjon skal gå via vanlig postgang.

****

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Pga at møtet avholdes digitalt, er det dessverre ikke anledning til å fremme benkeforslag til styret.

Linda og Fatima har flyttet. Vi takker for deres innsats for Sinsen Panorama! De skjøtter sine verv helt frem til årsmøtet.

Styret:

Alf-Erik Vollen (styreleder) 2019-2021 – tar gjenvalg.

Linda Irene Linge 2019-2021 – tar ikke gjenvalg

Fatima Wolasmal 2019-2021 – tar ikke gjenvalg

Ikke på valg:

Tor-Kristian Jenssen 2020-2022

Hassaan Ali 2020-2022

Valgkomiteen:

Vi har ingen kandidater.

Valgkomiteen har siste året bestått av Nils Muri.

Innstilling
Valgkomiteens forslag til valg for perioden 2021-2023:

Styreleder: Alf-Erik Vollen

Styremedlem: Sofie Chatrine Mohn

Styremedlem: Yiaqun Shang

Varamedlemmer

Kun en kandidat: Hurun Begluk

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Alf-Erik Vollen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Sofie Chatrine Mohn

Yiaqun Shang

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Hurun Begluk

Generell informasjon

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.