



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 280 332	5 526 485
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 280 332</b>	<b>5 526 485</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 407	388 842
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	
Annen driftskostnad		5 475 412	5 239 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 995 881</b>	<b>5 628 092</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>284 451</b>	<b>-101 607</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 250	64 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 250</b>	<b>64 376</b>
Annen finanskostnad		439	143
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>439</b>	<b>143</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 811</b>	<b>64 233</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		345 262	-37 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		256 247	
Sum varige driftsmidler		256 247	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		256 247	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		206 400	189 070
Sum fordringer		206 400	189 139
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 364 515	3 073 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 364 515	3 073 559
Sum omløpsmidler		3 570 915	3 262 699
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 827 162</b>	<b>3 262 699</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 069 792	2 724 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 069 792</b>	<b>2 724 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 069 792</b>	<b>2 724 531</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		644 288	296 567
Skyldige offentlige avgifter		22 541	23 372
Annen kortsiktig gjeld		90 541	218 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>757 370</b>	<b>538 168</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>757 370</b>	<b>538 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 827 162</b>	<b>3 262 699</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281891

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 986 535 586  
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 280 332	5 526 485
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 280 332</b>	<b>5 526 485</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 407	388 842
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	
Annen driftskostnad		5 475 412	5 239 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 995 881</b>	<b>5 628 092</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>284 451</b>	<b>-101 607</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 250	64 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 250</b>	<b>64 376</b>
Annen finanskostnad		439	143
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>439</b>	<b>143</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 811</b>	<b>64 233</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		345 262	-37 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>



Organisasjonsnr: 986 535 586  
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		256 247	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		256 247	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			70
Andre fordringer		206 400	189 070
Sum fordringer		206 400	189 139
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 364 515	3 073 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 364 515	3 073 559
Sum omløpsmidler		3 570 915	3 262 699
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 827 162</b>	<b>3 262 699</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 069 792	2 724 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 069 792</b>	<b>2 724 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 069 792</b>	<b>2 724 531</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	644 288	296 567
Skyldige offentlige avgifter	22 541	23 372
Annen kortsiktig gjeld	90 541	218 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>757 370</b>	<b>538 168</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>757 370</b>	<b>538 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 827 162</b>	<b>3 262 699</b>



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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

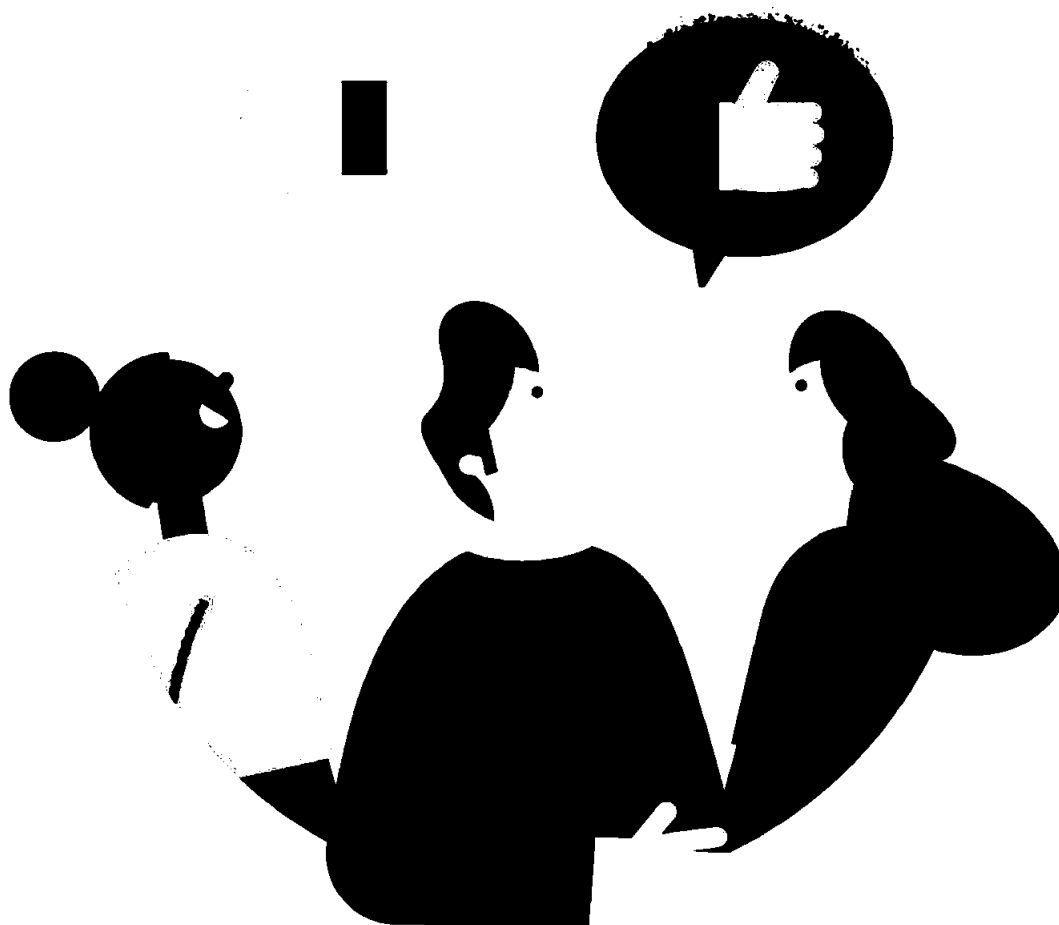
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## **Innkalling til Årsmøte 2022**

5519 Sinsen Panorama Sameiet

**Onsdag 4. mai 2022 kl 18:00**  
**Sted: Sinsen skole**



## **VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I SINSEN PANORAMA SAMEIE 2022**

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom dette heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste møteplassen for din bolig i 2022.

Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

## **HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jf. vedtektene for sameiet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i 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 årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonslovens § 46.

## **ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?**

Styret anbefaler alle som ikke selv har anledning til å delta i årsmøtet, om å gi fullmakt til en person som man har tillit til. Det kan være en nabo, et styremedlem eller andre. Dermed kan din stemme bli hørt.

**Registreringsblanketten (som du finner i heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen.** Fullmakter skal være i original, de skal være skriftlige og signaturen skal gjentas med blokkbokstaver. Fullmakter som ikke er lesbar blir ikke godkjent.



**DAGSORDEN:**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
- 1.3. Valg av referent
- 1.4. Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

**2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021-2022**

Behandle styrets årsberetning

**3. REGNSKAP FOR 2021**

Behandle og godkjenne regnskapet for 2021.

**4. BUDSJETT 2022**

Behandle budsjett for 2022.

**5. GODTGJØRELSER**

**6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK**

- 6.1. Forslag om omgjøring av seksjon nr 12 til boliger/avtale med Tikal Eiendom AS
- 6.2. Forslag til endring av vedtekter

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

Følgende er på valg i 2022:

- 7.1 Valg av 3 styremedlemmer for to år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer, for 1 år hver
- 7.3 Valg av valgkomité, for 1 år

Oslo, 4. april 2022

Styret i Sinsen Panorama sameie

Alf-Erik Vollen    Hassaan Ali    Tor-Kristian Jenssen    Sofie Mohn    Harun Begluk

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## SAK 1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder  
**Forslag:**  
Styrets leder velges som møteleder
- 1.2. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter  
**Forslag:**  
Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrere seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet
- 1.3. Valg av referent  
**Forslag:**  
Forvaltningskonsulent Camilla Thorstensen Grepperud i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.
- 1.4. Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder  
**Forslag:**  
Hassaan Ali velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.  
**Forslag:**  
Innkalling og dagsorden godkjennes.

## SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021-2022

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2021. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2021. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2021 til beretningen for årsmøtet i 2021 ble signert.

### 2.1 INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT

#### 2.1.1 Styrets sammensetning

Styret har siden årsmøtet 2020 bestått av følgende representanter:

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Styremedlem	Tor-Kristian Jenssen	Trondheimsveien 197
Styremedlem	Sofie Mohn	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Carol Xiaoqun Shang	Trondheimsveien 121
Varamedlem	Harun Begluk	Trondheimsveien 197 A

Carol Xiaoqun Shang trakk seg tidlig fra styrevervet og Harun Shang har fungert i hennes sted.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet arbeider for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.





## 2.1.7. UMLEIE

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 som leier ut sin seksjon kan og bør selv gå inn og registrere kontaktinfo på sine leieboerne via OBOS-portalene 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 fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: 83673673. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befører skaden og melder til forsikringsselskapet. Det er bare styret som kan melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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. Sameiet har ikke ansvar for garasjen eller leieforhold. Garasjeeieren har en tinglyst forpliktelse til å leie ut parkeringsplasser til beboere i sameiet.

Ved behov for midlertidig parkeringstillatelse innenfor bommen, for eksempel ved flytting, varelevering o.l., må beboerne kontakte styret og få parkeringstillatelse.

## 2.1.12. NØKLER/SKILT

Sameiet har elektronisk adgangsbrikke til hovedinngang, boder, takterrasse og postrom.

Nøkler og skilt til ringeklokke må bestilles av seksjonseier og via styret på adresse: [sinsenpanorama@styrommet.no](mailto:sinsenpanorama@styrommet.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. Mister man nøklene til postkassen, må den enkelte eier bestille låsbytte av låsmed.



## 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjonseierens 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 bredbåndstelefoner. Ring Kundeservice 21900730.

## 2.1.15. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Sameiet eier domenenavnet: <https://www.sinsenpanorama.no>. Denne hjemmesiden er ikke aktiv fordi vi har gått over til å benytte Seksjonseiere og beboere kan kommunisere med styret via «Oppslag» på OBOS-portalen **VIBBO.no**. eller sende e-post til styret på adressen: [sinsenpanorama@styrerommet.no](mailto:sinsenpanorama@styrerommet.no)

## 2.1.16. ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## 2.1.17. STRØM - AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Sinsen Panorama Sameie har avtale med Entelios AS om kjøp av strøm til vårt 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 2021 og frem til årsmøtet 2022.

### 2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 11 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt 129 saker. På hvert møte har sameiets økonomi og HMS vært faste temaer. Noen av møtene har vært avholdt på Teams pga Covid 19 tiltakene. I tillegg har vi avholdt et ekstraordinært årsmøte som behandlet en sak knyttet til klager om skader/dårlig



isolasjon i noen leiligheter og om dette er sameiets ansvar. Møtet behandlet også sak om omgjøring av bilbutikk til fire boliger. Se mer om dette nedenfor.

### **2.2.3. STYRETS INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – ELEKTRONISK INFORMASJON**

Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon sendt pr e-post og/eller på VIBBO.

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.

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.

Styret har i siste årsperiode hatt en rekke henvendelser som gjelder skadesaker og klager over støy. I ett tilfelle har vi måttet varsle om fravikelse av seksjon for å få ut leietakere som ikke respekterte husordensreglene om godt bomiljø.

### **2.2.4. VEDLIKEHOLD AV VVS-INSTALLASJON**

Sameiet har også i 2021 hatt reparasjoner av VVS-systemet. Vi har innhentet en faglig vurdering fra Sivilingeniør Haga & Haugseth AS vedr status på vårt VVS-anlegg og forslag til å legge nye tappevannsrør. Det er sendt ut anbudsinnbydelser for denne oppgaven.

### **2.2.5 DØRAUTOMATIKK**

Det er i perioden 2021-2022 etablert dørautomatikk med elektronisk adgangsbrikke til hovedinnganger, boder, takterrasse og postrom.

### **2.2.6 VEDLIKEHOLD AV HEISENE**

Også i 2021 har vi hatt til dels betydelig vedlikeholdsarbeider på heisene. Heisene er sårbare for fall i temperatur rundt geissjaktene hvilket antas å være skyld i flere av heisstoppene. Heissjaktene kan bli kalde pga byggets konstruksjon og det er manglende oppvarming av arealene rundt heisene. Motorene som styrer viftene over inngangspartiene i A og B er skiftet og dermed har man fått en løsning som gjør at spjeldet over oppgangene beholdes lukket når viftene ikke er i gang. Dette reduseres kaldras i heissjaktene.

### **2.2.7 ELEKTRO - BEDRE BELYSNING**

Elektro, vi har hatt full gjennomgang av bygget med termografering i tavler/skap, en rekke utestående punkter i samsvarserklæring fra tidligere år har blitt rettet. Belysning i hele byggets fellesareal har også blitt oppgradert til LED, vi hadde utstående punkter på brannfarlig belysning. Dette er nå i orden.



### **2.2.8 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. Om utbedringene av dette er et ansvar for sameiet eller ikke var oppe til behandling på ekstraordinært årsmøte høsten 2021. Denne saken overlates til teknisk og juridisk utredning av uavhengige fagfolk. Styret kommer tilbake til dette når deres rapport foreligger.

### **2.2.9 FELLES TAKTERRASSE - NYTTÅRSAFTEN**

Pga Covid 19 var takterrassen stengt på nyttårsaften 2021.

### **2.2.10 Omgjøring (reseksjonering) av seksjon nr 12 («bilbutikken») til fire boliger.**

Tikal Eiendom AS eier seksjon nr 12 og planlegger å bygge om arealet til fire boliger. Deres plan krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall. Denne saken var til behandling på ekstraordinært årsmøte høsten 2021, men en avgjørelse ble utsatt. Se mer om denne saken under pkt 6 på dagsorden: Forslag. Dersom sameiet samtykker i denne løsningen, overtar sameiet utenomhusområdet mot Trondheimsveien, herunder driften av utendørs P-plass og sameiet kan eventuelt endre bruken av området.

### **2.2.11 KJELLERBODENE.**

Bodområdet U1-A har store problemer med høy luftfuktighet. Det er inngått en avtale med entreprenør for å installere et anlegg for avfukking/ventilasjon. Arbeidet ventes utført vår/sommer 2022.

### **2.2.12. FORSIKRINGSSAKER.**

Det har i hele 2021 vært meldt inn 4 skadesaker, det meste gjelder vannskader fra badetrom i etasjene over. Det er én skadesak mer enn i 2020. Styret arbeider for å redusere skadesaker, men det er seksjonseierne (og deres leieboere) som til slutt avgjør om vi lykkes. Faktura for egenandelen for slike skader må betales av seksjonseieren.

#### **Ta ansvar for sameiets forsikringspremie:**

Styret ber innstendig om at alle seksjonseierne er ekstra varsom mht vannskader. Det er den største skaderisiko og den viktigste årsak til at vår forsikringspremie øker.

### **2.2.13. SERVICEAVTALER - NY AVTALE MED VAKTMESTER OG MED RENHOLDSFIRMA**

Sameiet inngikk 1. april 2021 avtale med Smart Vaktmesterservice AS. Fra samme tid ble det inngått avtale med Eurox Renhold AS som forestår renholdet i sameiet.

### **2.2.14. 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.

#### **2.2.15. SYKKELSKUR**

Sameiet har fått sykkelskur for parkering av sykler og barnevogner. Det er etablert lås for sykkelskurene. Sameiet fikk kommunal støtte til å etablere sykkelskurene.

#### **2.2.16. CALLINGANLEGG OG OVERVÅKNINGSKAMERAER**

Det er etablert nytt callinganlegg (porttelefon) for oppgang A. Vi har også satt opp nye kameraer for kameraovervåkning av innganger og deler av uteområdet, spesielt området rundt avfallsbeholderne.

#### **2.2.17. 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. Det fremtidige styret må bruke denne planene i vedlikeholdsarbeidet. Dersom man går i gang med større vedlikeholdsarbeider, eks på fasaden må en anta at dette vil medføre behold for låneopptak. Sameiet har klart seg i snart 20 år uten å ta opp lån. Men bygningsmassen må vedlikeholdes og mange av produktene fra begynnelsen av har vært av dårligere kvalitet enn hva en kunne forvente.

#### **2.2.18. 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. Dugnadsarbeidet reduserer sameiets kostnader og bidrar til at beboere kan bli bedre kjent med hverandre.

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.

#### **2.2.19. BRANNTTEKNISK m.m.**

Det har vært full brannteknisk gjennomgang av bygget i 2021 ved branntekniker Erik Halvorsen. Ny branntekniker på bygget har blitt etablert og heis, sprinkleranlegg, spjeld har nå blitt integrert med brannsentral. Disse punkter ble sett på som kritisk og er nå rettet:

- Sprinkleranlegget hadde stått i utall antall år uten å bli tatt månedlig inspeksjon eller påkrevd årlig funksjonstest på. Det ble tatt en større service av Østfold Rør med påfølgende funksjonstest. Anlegget er nå operativt, anlegget er nå også koblet opp mot brannsentralen i sameiet.
- Det må etableres tilbakeslagsventil mellom sprinkler og drikkevann for å ikke få misfarget/kontaminert vann i drikkevannet når anlegget årlig funksjonstestes.
- Vi har fortsatt noen utestående punkter med Schneider og brannsentralen.
- Det har blitt etablert aksept fra Maya om at all utrykning/kostnad ved alarmer utløst i garasjeområdet bekostes av Maya.



#### 2.2.20. ANDRE VEDLIKEHOLDSTILTAK

- Utbedring av skader vedr vinduer/dører i fasader.

Sameiet har gjort en befaring i leiligheter som har meldt om problemer med dører og vinduer i fasadene. Det vil bli iverksatt en begrenset utbedring av problemer med lukking/tetting.

- Rens av ventilasjon

Det er bestilt rens av ventilasjon og arbeidet starter ca 30. mai. Det er helt avgjørende for et godt resultat at alle eierne lar ventilasjonsfirmaet slippe inn. Alle seksjonseierne blir kontaktet av Din Ventilasjon AS. De som har leieboere må sørge for at leieboerne åpner opp til avtalt tid.

#### 2.2.21. FEIL VED INNKREVING AV FELLESUTGIFTER

Sameiets vedtekter sier at fellesutgifter skal betales i henhold til eierbrøk. Eierbrøken er basert på bruksareal og ble vedtatt i og med seksjoneringen som ble tinglyst 11.07.2003.

I anledning sak om reseksjonering av snr 12 ba styret OEF om å finne ut av hva fellesutgiftene for de fire nye seksjonene ville bli. I den forbindelse gjorde OEF en samlet kontroll av fordelingen av fellesutgiftene i sameiet. Det ble da oppdaget at flere seksjoner betalte for lite og andre for mye. For noen var differansene så store at styret har besluttet at de som har betalt for lite, vil få et krav om etterbetaling og for de som har betalt for mye vil få tilbakebetaling. De dette gjelder vil få nærmere informasjon fra Obos Eiendomsforvaltning. For å rette opp de avvikene som er funnet, vil det bli gjort en viss justering av fellesutgiftene med virkning fra 1. juli 2022.

\*\*\*

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til etterretning.

\*\*\*

### **SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

##### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 280 332 og fulgte budsjett.

##### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 995 881.

Dette er 464 994 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at igangsetting av prosjekter har blitt utsatt.

##### **Resultat**

Årets resultat på kr 345 262 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

##### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 813 545.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

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

##### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med løpende drift og vedlikehold, som blant annet omfatter drift og vedlikehold av bygninger med kr 500 000, vedlikehold av VVS kr 1 300 000 og vedlikehold av heiser kr 200 000. Budsjettet for 2022 viser et underskudd på driften på kr – 476 707.

##### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe høyere energikostnader enn budsjettert for 2021. I budsjettet er disse øket med 30% slik at det blir en liten økning i felleskostnadene fra 1. juni.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca. 10%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsen Panorama Sameiet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022 samt en mindre økning fra 1. juni pga økte energikostnader.

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 22EJ-P2OUW-ELYC8-GHQJC-V3AT5-PZMYC



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 280 332	5 514 036	6 280 000	6 558 000
Andre inntekter		0	12 449	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 280 332</b>	<b>5 526 485</b>	<b>6 280 000</b>	<b>6 558 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-56 407	-47 175	-52 875	-56 407
Styrehonorar	4	-400 000	-341 667	-375 000	-400 000
Avskrivninger	12	-64 062	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 520	-18 811	-19 000	-19 500
Forretningsførerhonorar		-181 568	-176 538	-183 000	-187 000
Konsulenthonorar	6	-155 630	-73 167	-75 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-1 565 408	-1 741 079	-2 070 000	-2 230 000
Forsikringer		-513 998	-443 855	-514 000	-565 000
Kommunale avgifter	8	-1 119 528	-1 104 678	-1 116 000	-1 153 300
Energi/fyring		-734 045	-393 743	-600 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-732 270	-693 815	-733 000	-758 000
Andre driftskostnader	9	-456 446	-593 564	-723 000	-515 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 995 881</b>	<b>-5 628 092</b>	<b>-6 460 875</b>	<b>-7 034 707</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>284 451</b>	<b>-101 607</b>	<b>-180 875</b>	<b>-476 707</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	61 250	64 376	0	0
Finanskostnader	11	-439	-143	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>60 811</b>	<b>64 233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>345 262</b>	<b>-37 374</b>	<b>-180 875</b>	<b>-476 707</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-37 374		
Til opptjent egenkapital		345 262	0		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	256 247	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>256 247</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 865	6 002
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		189 535	183 068
Driftskonto OBOS-banken		2 175 842	1 887 209
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 666	17 498
Sparekonto OBOS-banken		859 718	857 859
Sparekonto OBOS-banken II		312 290	310 994
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 570 915</b>	<b>3 262 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 827 162</b>	<b>3 262 699</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 069 792	2 724 531
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 069 792</b>	<b>2 724 531</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 541	87 172
Leverandørgjeld		644 288	296 567
Skyldige offentlige avgifter	13	22 541	23 372
Annen kortsiktig gjeld		0	131 057
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>757 370</b>	<b>538 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 827 162</b>	<b>3 262 699</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-Erik Vollen /s/  
Sofie Mohn /s/Hassaan Ali /s/  
Harun Begluk /s/

Tor-Kristian Jenssen /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 403 336
Kabel-tv	732 780
Felleskostnader næring	144 216
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 280 332</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 407
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 407</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 445, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 520.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 273
OPAK AS	-98 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 029
HSConsult AS	-3 578
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-155 630</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-510 319
Drift/vedlikehold VVS	-251 086
Drift/vedlikehold elektro	-397 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-283 487
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 876
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 606
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 003
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 565 408</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-750 035
Renovasjonsavgift	-369 493
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 119 528</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 590
Container	-14 674
Telefon-/kontormaskiner	-7 548
Driftsmateriell	-1 753
Vaktmestertjenester	-161 344
Vakthold	-8 255
Renhold ved firmaer	-172 450
Snørydding	-24 750
Gressklipping	-21 000
Andre fremmede tjenester	-5 695
Trykksaker	-15 745
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750



20

Sinsen Panorama Sameiet

Andre kostnader tillitsvalgte	-3 445
Telefon, annet	-1 576
Porto	-10 712
Bank- og kortgebyr	-5 160
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-456 446</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 155
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 659
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>61 250</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-439
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-439</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	320 309	
Avskrevet i år	-64 062	
		256 247
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>256 247</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-64 062</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 666
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 875
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-22 541</b>

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2021. Årets resultat på kr 345 262 overføres til egenkapitalen.

\*\*\*

**SAK 4: SAMEIETS BUDSJETT****Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar styrets budsjett for 2022 til orientering.



## SAK 5: GODTGJØRELSER TIL STYRET

Forslagsstiller: styret

### Forslag til vedtak:

- a) *Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 400 000.  
Av dette tilfaller kr 250 000 styrets leder hvilket var en forutsetning for hans engasjement. Styrets leder har mottatt sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 150 000 til fordeling og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2022.*
- b) *Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 400 000. Av dette tilfaller kr 250 000 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 150 000 til fordeling og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2023. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet endres tilsvarende.*

### Begrunnelse

Styregodtgjørelsen for perioden 2020-2021 hadde vært kr 375 000 hvorav kr 225 000 gikk til styrets leder etter avtale. Kr 150 000 gikk til de øvrige styremedlemmene. Da styrets leder fikk oppjustert sitt årlige honorar til kr 250 00 for perioden fra årsmøtet 2021, ble samlet beløp fortsatt satt til kr 375 000. Det betød kr 25 000 mindre for de øvrige styremedlemmene til fordeling. Dette var det ingen god grunn til fordi arbeidet i siste periode har vært minst like omfattende som tidligere. Det foreslås derfor en endring av godtgjørelsen for perioden 2021-2022 slik at samlet godtgjørelse blir kr 400 000.

Samme begrunnelse gjelder for godtgjørelsen for den kommende perioden, dvs fra årsmøtet 2022 til årsmøtet 2023.

## Sak 6: INNKOMNE FORSLAG

### 6.1. Forslag om å godkjenne plan for reseksjonering av seksjon nr 12

Forslagsstiller: styret

#### Forslag:

*Årsmøtet godkjenner plan om reseksjonering av seksjon nr 12 fra næring til bolig og at seksjonen gjøres om til fire boligseksjoner som betaler fellesutgifter i henhold til vedtektene. Godkjennelsen forutsetter at vedlagte tekst til avtale mellom Tikal Eiendom AS og sameiet samt mottatt tegninger merket som «Byggesøknad 23.03.2022», blir fulgt.*

#### Begrunnelse:

Tikal Eiendom AS eier seksjon nr 12 og planlegger å bygge om arealet til fire boliger. Deres plan krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall for å kunne bli behandlet av plan- og bygningssetaten. Denne saken var til behandling på ekstraordinært årsmøte høsten 2021, men en avgjørelse ble utsatt.

Styret har forhandlet med Tikal om deres plan. Den er noe omarbeidet ved at utearealer foran hver av seksjonene er redusert til 1,5 meter foran vestsiden og 2 meter foran østsiden. Utearealene vil bli «tilleggsareal» til de fire nye seksjonene. Se vedlagte tegninger.

Det er flere fordeler for sameiet at dette næringslokalet blir omgjort til boliger:

Det antas å løfte sameiets verdi at alle seksjoner heretter skal være boligseksjoner eller betjene boligseksjonene. I dag mottar ikke sameiet fellesutgifter for næringsarealet på grunnlag av en riktig eierbrøk pga en avtale inngått med sameiet for mange år siden. Ved omgjøring til bolig vil det bli krevd fellesutgift i henhold til eierbøken. Selv om det etableres fire nye boliger, vil det ikke influere på de øvrige seksjoners eierbrøk; alle andre beholder sin eierbrøk om i dag. I den grad en ombygging vil påføre sameiet kostnader, vil disse bli betalt av utbygger. Alle arealer som Tikal Eiendom AS hittil har hatt disposisjonsretten til (eks parkeringsplassen) faller tilbake til sameiet når igangsettingstillatelse foreligger. Sameiet må selv ta stilling til hvordan man ønsker å benytte dette området (eks parkering/grøntområde etc).

Tikal har bekreftet at de vil medvirke til å betale sameiets kostnader til å etablere ventilasjonsanlegg for bodområdene i silodelen.

Garasjen:

Da saken ble behandlet på forrige årsmøte, var det flere seksjonseiere som mente at sameiet burde kjøpe garasjen og i den forbindelse også få en rabatt. Nå er det slik at garasjen ligger på en «Anleggseiendom» under bakken og ved siden av vårt sameies bygningsmasse. Den er heller ikke eid av Tikal Eiendom, men eierne synes å tilhøre samme konsern.

Tikal har bekreftet at garasjen kan selges til sameiet med et prisavslag på 15 %. Men vi taler om en pris på ca 46 millioner (takst) før avslag. Taksten baserer seg på en verdi av kr 350 000 pr parkplass og en månedlig leie på kr 1 500. Det er etter styrets mening urealistisk at sameiet skal kunne kjøpe garasjen. Garasjen trenger en oppgradering/vedlikehold som også må finansieres. Å eie og drifte en så stor garasje medfører en betydelig økonomisk risiko. Det er urealistisk at sameiet kjøper garasjen og blir sittende med risikoen for denne. Det er urealistisk pga prisen. Parkeringsretten til beboerne er uansett sikret ved tinglyst erklæring og kan ikke falle bort uten at Oslo kommune godkjenner det. Det er det ikke grunn til å tro vil skje fordi dette er eneste parkeringsmulighet for beboerne. Vi gjør også oppmerksom på at det heller ikke er anledning å stille krav til at et eventuelt fremtidig salg av garasjen skal knyttes sammen med saken om reseksjonering av seksjon nr 12.

Vi gjør også oppmerksom på at et kjøp av garasjen vil kreve 2/3delers flertall. Det foreligger uansett ikke noe forslag til årsmøtet om å kjøpe garasjen. Dette er derfor ikke ikke en sak som tas opp til avstemming på årsmøtet 2022.

Vi vedlegger den avtalen som årsmøtet skal ta stilling til. Avtalen er betinget av at årsmøtet vedtar at reseksjoneringen kan tillates.

## 6.2. Forslag om å endre vedtektene vedr betaling av fellesutgifter

Forslagsstiller: Styret

### Forslag:

**Nåværende pkt 3 i vedtektene endres til å lyde:**



### 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. Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Følgende kostnadselementer fordeles med et likt beløp på hver seksjon:

- Kostnader til TV/Bredbånd.

Den enkelte sameier betaler et a konto beløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Seksjon nr 1 (boder) har en eierbrøk på 3750/116018. Denne seksjonen er seksjonert som «næring», men er fellesareal og betaler ikke fellesutgifter. Fellesutgiftene fordeles følgelig mellom eierne av de øvrige seksjoner som samlet sett har denne eierbrøken: 112268/112268. Seksjon nr 12 er også en næringsseksjon. Den betaler fellesutgifter etter egen avtale med sameiet. Denne seksjonen omsøkes gjort om til fire boliger som hver for seg vil betale fellesutgifter i henhold til den eierbrøken de får.

#### Begrunnelse

Sameiets vedtekter ble sist endret i 2021. Det ble da laget spesifikke regler for hvilke fellesutgifter som skulle fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Det er nå avklart at det ikke blir noen videre næringsdrift i seksjon nr 12 etter at den har stått tom og nå avventer omgjøring til boliger. Da det heller ikke har vært noen næringsdrift, ble vedtektenes pkt 3 som vedtatt i 2021 aldri satt ut i livet. Styret foreslår derfor at pkt 3 endres tilbake til sitt innhold fra før 2021. Pkt 3 er dog omskrevet litt for å få med informasjonen om forholdet til seksjon nr 1 (bodomsrådene i silobygget) og seksjon nr 12 (bilbutikken). Endringen av vedtektene på dette punktet medfører ikke i seg selv noen endring i fordelingen av fellesutgiftene slik de fordeles pr i dag.

Vedtektene slik de ble vedtatt i 2021 er tatt med som vedlegg slik at man kan sammenligne disse.

### SAK 7. VALG

Vi har ikke hatt noen valgkomite i siste årsmøteperiode. Styret håper at nye kandidater melder interesse for det viktige arbeidet som er å drifte sameiet. Vi har flere viktige prosjekter på gang. To av styrets medlemmer går av etter sine to år. Harun Begluk har fungert som styremedlem i ett år, og er følgelig også på valg.

Det er derfor tre styremedlemmer som er på valg for to år. Styret foreslår at Harun Begluk velges som styremedlem for to år. Espen Bjørk, Trondheimsvn 197 A har sagt seg villig til å gå inn i styret og vi foreslår også ham valgt som nytt styremedlem for to år. Vi mangler da én kandidat til for å få et fulltallig styre.

Dessuten skal det velges to varamedlemmer og inntil tre medlemmer til en valgkomite. Disse er på valg/funksjonsperiode:



<b>Styret - På valg</b>	Valgt for periode
Tor-Kristian Jenssen	2020-2022
Hassaan Ali	2020-2022
Harun Begluk	2021-2022
Kandidater:	
Harun Begluk	2022-2024
Espen Bjørk	2022-2024
<b>Styret - Ikke på valg:</b>	
Alf-Erik Vollen	2021-2023
Sofie Mohn	2021-2023
<b>Varamedlemmer: - På valg</b>	
Vi har ingen kandidater.	2022-2023
<b>Valgkomiteen: - På valg.</b>	
Vi har ingen kandidater.	2022-2024

Valgkomiteen er svært viktig og har til formål å snakke med seksjonseiere og arbeide for rekruttering av kandidater til styreverv.

\*\*\*

## **Vedlegg til innkallingen til årsmøte 2022.**

### **VEDLEGG 1:**

Avtale som grunnlag for tillatelse til å reseksjonere seksjon nr 12 fra næring til bolig.

### **VEDLEGG 2:**

Tegninger av nye boliger til erstatning for seksjon nr 12

### **VEDLEGG 3:**

Tegning som viser ventilasjon i bodområde/silobygget.

### **VEDLEGG 4:**

Vedtektene slik de ble vedtatt i 2021



## AVTALE

### OM OMGJØRING AV NÆRINGSSEKSJON TIL BOLIGSEKSJON I SAMEIET SINSEN PANORAMA, GNR 83, BNR 59, SNR 12 I OSLO KOMMUNE, HERUNDER OGSÅ SLETNING AV DIVERSE TINGLYSTE RETTIGHETER

Mellom på den ene side Sameiet Sinsen Panorama, Org nr. 986 535 586 «*Sameiet*»  
og på den annen side: Tikal Eiendom AS, Org nr 989109472 «*Seksjonseier eller Tikal*»

#### Bakgrunn:

Tikal Eiendom AS eier seksjon nr 12 i Sameiet. Seksjonen er opprinnelig (2003) seksjonert som næringsseksjon, og det har vært drevet ulike former for næring her, senest en bilforretning. Sameiet vedtok i 2016 at alle seksjonene er boligseksjoner, men Tikal motsatte seg vedtektsendringen for sin seksjons del. Medio mars 2021 opphørte bilforretningen.

Tikal har sendt søknad til Plan- og bygningssetaten («PBE») om å etablere 4 boliger i den tidligere næringsseksjonen, med sikte på at de blir (re)seksjonert når det er klart at tillatelse og andre betingelser for å kunne bygge seksjonene er på plass. Sameiets styre har stilt seg positiv til planene, men har ikke villet gi samtykke til reseksjonering på vegne av sameiet, idet styret viser til at sameiermøtet er kompetent organ. Denne avtalen er skrevet med sikte på å kunne fremlegges for sameiermøtet våren 2022. Hvis det her gis tilslutning til avtalen eller prinsippene i den med fullmakt for styret til å gjøre nødvendige justeringer, er det hensikten at avtalen her er et tilbud som Sameiet kan velge å akseptere. I så fall er den bindende for Tikal. I mellomtiden har Statsforvalteren i 2022 stadfestet PBEs avvisning av søknad pga krav om avtale med sameiet slik at det må sendes en ny søknad med samme realitet.

Partene er enige om følgende:

1. Tikal sender ny søknad til PBE om å etablere 4 leiligheter i seksjonen (snr 12) som til nå har rommet bilforretning med mer og tar forbehold om at søknaden kan bli justert for å møte kommunens krav om hensiktsmessig løsning.
2. De fire boligene skal seksjoneres med en eierbrøk som tilsvarer summen i dagens seksjon nr 12 og med betalingsplikt av felleskostnader i tråd med brøken og hva andre boliger betaler som felleskostnader (f.eks. inklusiv andel kostnader til heiser).

Boligene tilkobles sameiets infrastruktur uten ekstra kostnader for sameiet, dog slik at det kan gjøres konkrete tilpasninger. Tikal står for alle kostnader knyttet til ombygging og reseksjonering og eventuelle flyttinger av tekniske innretninger eller annet som tilhører sameiet og som er nødvendig å endre på for å gjennomføre prosjektet. Dersom omgjøring til boliger medfører andre offentligrettslige krav som sameiet må akseptere, skal disse dekkes fullt ut av Tikal Eiendom AS.

Tikal skal etter byggetid rydde opp etter seg og reparere skader på bygning og/eller uteareal som er påført i anledning ombyggingen.

3. Styret i Sameiet er innstilt på å anbefale for årsmøtet at sameiet slutter seg til at seksjon nr 12 reseksjoneres til fire boligseksjoner. Løsningen innvendig og utvendig



mht utearealer forutsettes å bli lik eller tilnærmet lik det som fremgår av de tegninger som vedlegges innkallingen til årsmøtet, mottatt av sameiet 1. april 2022 og som er merket «Byggesøknad 23.03.2022». Søknad om fasadeendring, ombygging og bruksendring forutsettes å bygge på disse tegningene.

4. Sameiet forutsetter at løsningene inne og ute er i henhold til de krav som gjelder eller blir stilt mht brann, rømming m.v. Det gjelder også utearealer og deres utforming. Det er opplyst for sameiet at sentralt godkjent brannteknisk konsulent har bekreftet løsningen.
5. Utearealer som legges til disse seksjonene, skal være direkte utenfor seksjonene slik: Langs fasade øst strekker utearealet seg 2 meter fra bygningskroppen. Langs fasade vest strekker utearealet seg 1,5 meter fra bygningskroppen. Disse utearealene forutsettes at blir godkjent av Plan- og bygningsetaten. Dersom utearealer mot øst godkjennes, forutsetter sameiet at Tikal Eiendom besørger opparbeidelse og asfaltering av adkomst langs byggets østside helt ut til grensegjerdet og med en sikker avslutning mot grensen.
6. Sameiet forutsetter at anlegg av uteareal ikke er til hinder for at sameiet kan anlegge ventilasjonsrør for luftkanaler for kjellerboder under kornsiloen. Partene enige om at Tikal dekker dette arbeidet med et beløp oppad begrenset til kr 200 000 ekskl mva. Disse overføres så snart brukstillatelse er gitt, men blir overført til Advokatfirma Lønnum sin klientkonto ved inngåelse av denne avtale med instruks om å utbetale til sameiet så snart brukstillatelsen for de 4 boligseksjonene foreligger.
7. Tekniske løsninger, herunder tekniske anlegg som de nye seksjonene knyttes til, skal minst holde den standard som er i sameiet ved byggingen og være enten kompatible med disse øvrige anlegg, eller løsningene må primært etableres helt eller delvis i egen del av det som i dag er seksjon nr 12. Sameiet kan kreve at det sikres at vedkommende seksjoner er ansvarlig for kostnader mv til drift, vedlikehold og evt fornyelse av andre spesielle anlegg i tilknytning til bare de seksjoner som planlegges etablert i Tikals snr 12.
8. Dersom det ikke lykkes å få godkjenning i kommunen til etablering av 4 boligseksjoner som forutsatt i de foran nevnte tegninger, skal partene tillemppe de justeringer som er mulige og nødvendige for å realisere boligformålet i 4 nye seksjoner. Dersom endringene ikke er vesentlige, kan styret i Sameiet godkjenne på vegne av Sameiet. Spørsmål om tekniske anlegg og deres fremføring kan for Sameiets del avgjøres av styret uten nytt årsmøte. Fortsatt gjelder at andel fellesutgifter må avspeile eierbrøken til dagens snr 12.
9. Når både sameiet og bygningsmyndighetene endelig har gitt Tikal tillatelse til etablering av de 4 nye seksjoner med eller uten tilleggsdeler, skal Tikal være ansvarlig for og sørge for at det øvrige uteareal som er mellom sameiets fasade og Trondheimsveien, og som er klausulert til fordel for *Indahl & Kristoffersen ANS, Org nr 984 867 840*, tilfaller sameiet. Dette gjøres ved at *Indahl & Kristoffersen ANS* sletter sine tinglyste rettigheter i dette arealet og i/på bygningen slik det fremgår av tinglyst erklæring av 11.08.2003 med dagboknr 49312. De rettighetene som fremgår av Bruksrettserklæringen, skal slettes i sin helhet når endelig igangsettingstillatelse til de 4 leiligheter i S.nr. 12, er gitt. Arealet skal deretter disponeres av sameiet som fellesareal så langt det ikke inngår i tilleggsareal til boligseksjonene. Grensene mellom de nye seksjonenes uteareal og gårdens vanlige fellesareal fremgår av tegninger merket «byggesøknad 23.03.2022», sendt sameiets styre fra BIOS arkitekter.



Det skal fremgå av reseksjoneringsbegjæringen at øvrig areal omfattet av tinglyst erklæring 11.08.2003, dagboknr 49312, skal utgjøre fellesareal og at nevnte dokumentet skal slettes av rettighetshaver.

10. Tikal, plikter å gjøre det det kan for å avvikle sine eierinteresser i dette sameiet. Dette gjelder også Indahl/Kristoffersen privat og selskaper de kontrollerer. Dette skal gjøres innen 12 måneder etter at leilighetene har fått brukstillatelse, men de berørte må kunne foreta vanlige forretningsmessige vurderinger dersom det ikke innkommer bud som skjønnes tilfredsstillende.
11. Denne avtale er i 3 – tre – eksemplarer, ett til hver av Sameiet og Tikal, samt ett til Indahl & Kristoffersen ANS.

Oslo, ... mai 2022

For Sameiet

For Tikal Eiendom AS

-----

-----

Alf-Erik Vollen Ali Hassaan  
Styrets leder Styremedlem

Bjørn Erik Indahl  
Styrets leder

For Indahl & Kristoffersen ANS

Bjørn Erik Indahl og Kjell Kristoffersen





**PROSJEKT:**  
**TRONDHEIMSVÆIEN 197**

**BENDOME:**  
 Øst: 83      Øst: 59  
 Adresse: Trondheimsvæien 197A  
 0570 OSLO

**ESSENT FAS**  
**VENTURST**  
**VENTURST**

**TILTAK**

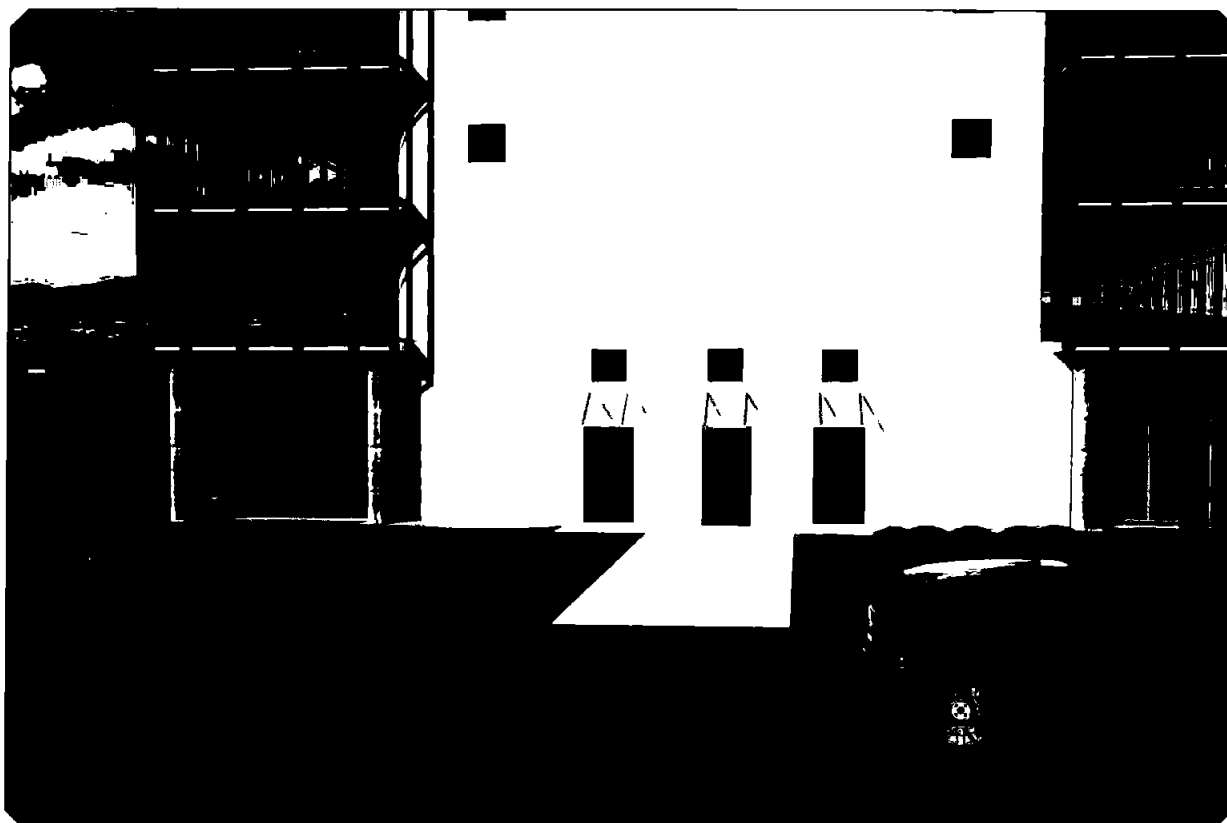
**FASADE NORD**

SEKSIØD TILTÆLSE TIL TILTAK, VEDLEGG NR. E.04	
TEGN. NR. JAN	NTR. AV: BH
23.02.2022 D	25.01.2022 C
JAN	JAN
MALESTØKK	1:200
Byggeskissenead	
Illustrasjon Skisse	
Skissed om rammetilsetelse	
15.04.2021 B	JAN
09.01.2021 A	BH
TEGN. NR.	REV
AZ1.03	AZ1.03
REVISJON	D
L1010 - Belger i Trondheimsvæien 197A, TEKNISKEFORHOLD TIL PLAN, Tegning	

**DATE:** 06.01.2021



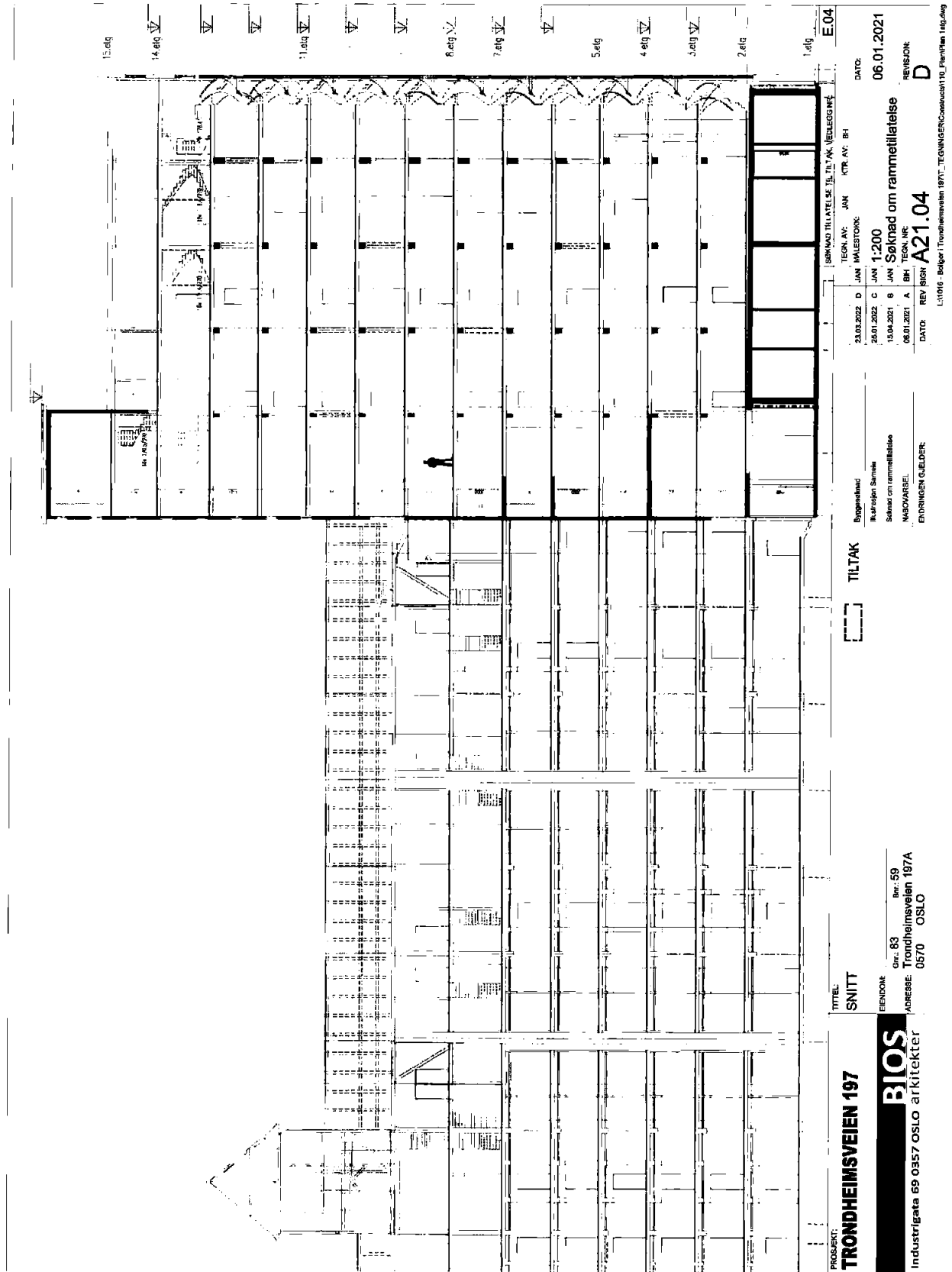


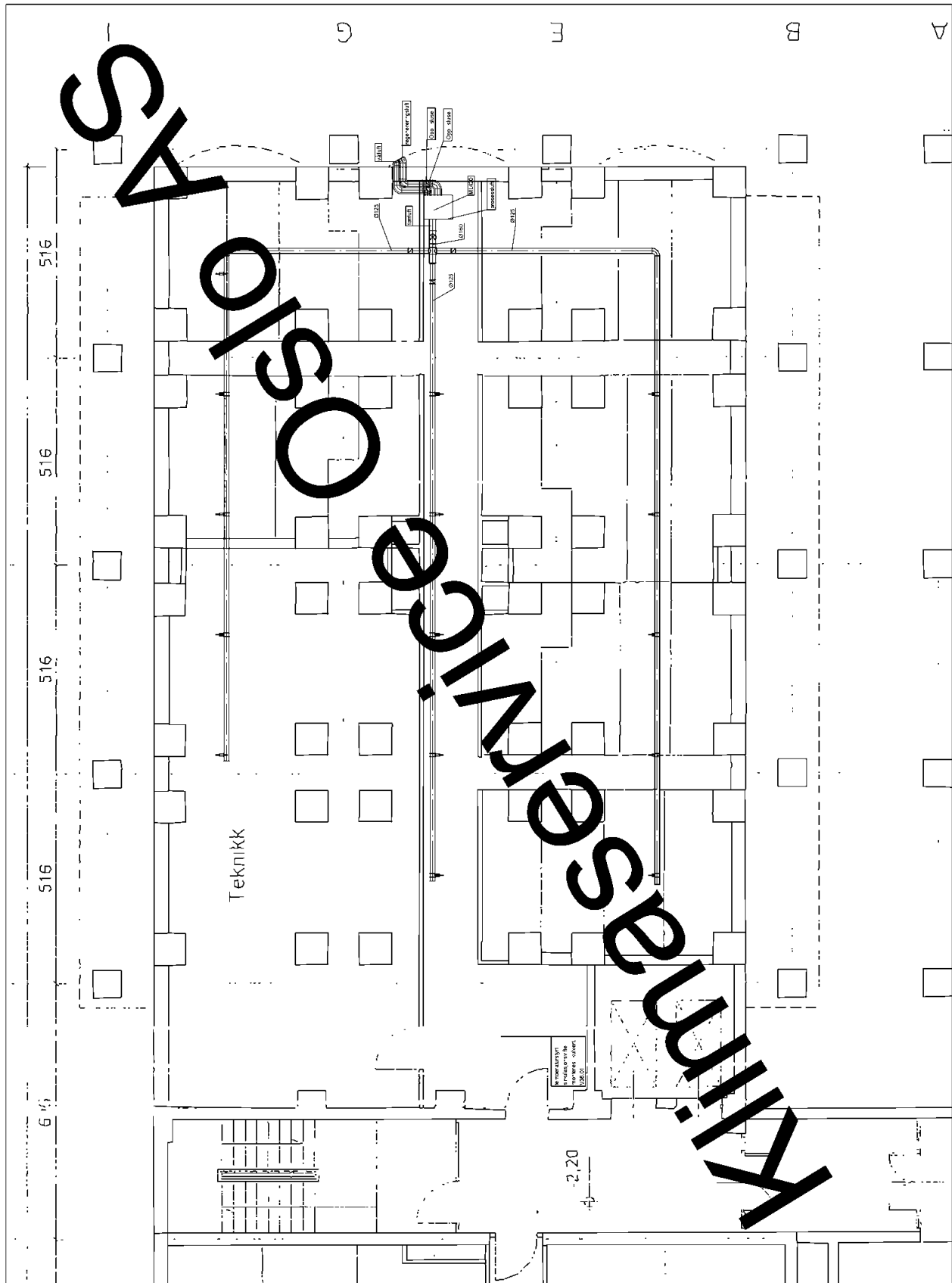


Inngang til to leiligheter, rømningsdør i midten.



Platting 1,5 M utenfor to leiligheter mot vest







Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

## 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 25.06.2021

### 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 seksjonseierens 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. DISPOSISJONSRETTE 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.

#### 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,



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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.



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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.

### 2.7. 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



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

- 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
- j. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- k. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
- l. 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



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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 HEFTELSEFORM

De andre seksjonseierne har panterrett 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. Seksjonseierens 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 brannslukningsapparat
- 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 sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

### j) Innvendige flater på balkong eller lignende

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 hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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.



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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 insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 godkjenning 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



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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 tjuen 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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- 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



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 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.

## 8. 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



## Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

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 ferdigstilling 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.



Vedtekter Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

## **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.



5519 Sinsen Panorama Sameiet

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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