



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986535586

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 466 150	7 155 092
Sum inntekter		7 466 150	7 155 092
Kostnader			
Lønnskostnad		652 477	627 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	64 062
Annen driftskostnad		10 077 875	8 978 254
Sum kostnader		10 794 414	9 669 876
Driftsresultat		-3 328 264	-2 514 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 072	98 178
Sum finansinntekter		104 072	98 178
Annen finanskostnad		261 840	121 901
Sum finanskostnader		261 840	121 901
Netto finans		-157 768	-23 723
Resultat før skattekostnad		-3 486 032	-2 538 507
Årsresultat		-3 486 032	-2 538 507
Totalresultat		-3 486 032	-2 538 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 486 032	-2 538 507
Sum overføringer og disponeringer		-3 486 032	-2 538 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 061	128 123
Sum varige driftsmidler		64 061	128 123
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 061	128 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		92 300	34 337
Andre fordringer		9 084	254 110
Sum fordringer		101 384	288 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 726 360	2 116 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 726 360	2 116 677
Sum omløpsmidler		4 827 743	2 405 124
SUM EIENDELER		4 891 804	2 533 247

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 338 961	852 929
Sum opptjent egenkapital		-4 338 961	-852 929
Sum egenkapital		-4 338 961	-852 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 881 696	2 957 972
Sum annen langsiktig gjeld		6 881 696	2 957 972
Sum langsiktig gjeld		6 881 696	2 957 972
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 670	24 773
Leverandørgjeld		2 197 484	269 088
Skyldige offentlige avgifter		28 218	26 707
Annen kortsiktig gjeld		120 697	107 635
Sum kortsiktig gjeld		2 349 069	428 203
Sum gjeld		9 230 765	3 386 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 891 804	2 533 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507227

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 466 150	7 155 092
Sum inntekter		7 466 150	7 155 092
Kostnader			
Lønnskostnad		652 477	627 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	64 062
Annen driftskostnad		10 077 875	8 978 254
Sum kostnader		10 794 414	9 669 876
Driftsresultat		-3 328 264	-2 514 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 072	98 178
Sum finansinntekter		104 072	98 178
Annen finanskostnad		261 840	121 901
Sum finanskostnader		261 840	121 901
Netto finans		-157 768	-23 723
Resultat før skattekostnad		-3 486 032	-2 538 507
Årsresultat		-3 486 032	-2 538 507
Totalresultat		-3 486 032	-2 538 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 486 032	-2 538 507
Sum overføringer og disponeringer		-3 486 032	-2 538 507



Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		64 061	128 123
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		64 061	128 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		92 300	34 337
Andre fordringer			
		9 084	254 110
Sum fordringer		101 384	288 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 726 360	2 116 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 726 360	2 116 677
Sum omløpsmidler		4 827 743	2 405 124
SUM EIENDELER		4 891 804	2 533 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 338 961	852 929
Sum opptjent egenkapital	-4 338 961	-852 929
Sum egenkapital	-4 338 961	-852 929
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 881 696	2 957 972
Sum annen langsiktig gjeld	6 881 696	2 957 972
Sum langsiktig gjeld	6 881 696	2 957 972
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 670	24 773
Leverandørgjeld	2 197 484	269 088
Skyldige offentlige avgifter	28 218	26 707
Annen kortsiktig gjeld	120 697	107 635
Sum kortsiktig gjeld	2 349 069	428 203
Sum gjeld	9 230 765	3 386 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 891 804	2 533 247



Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

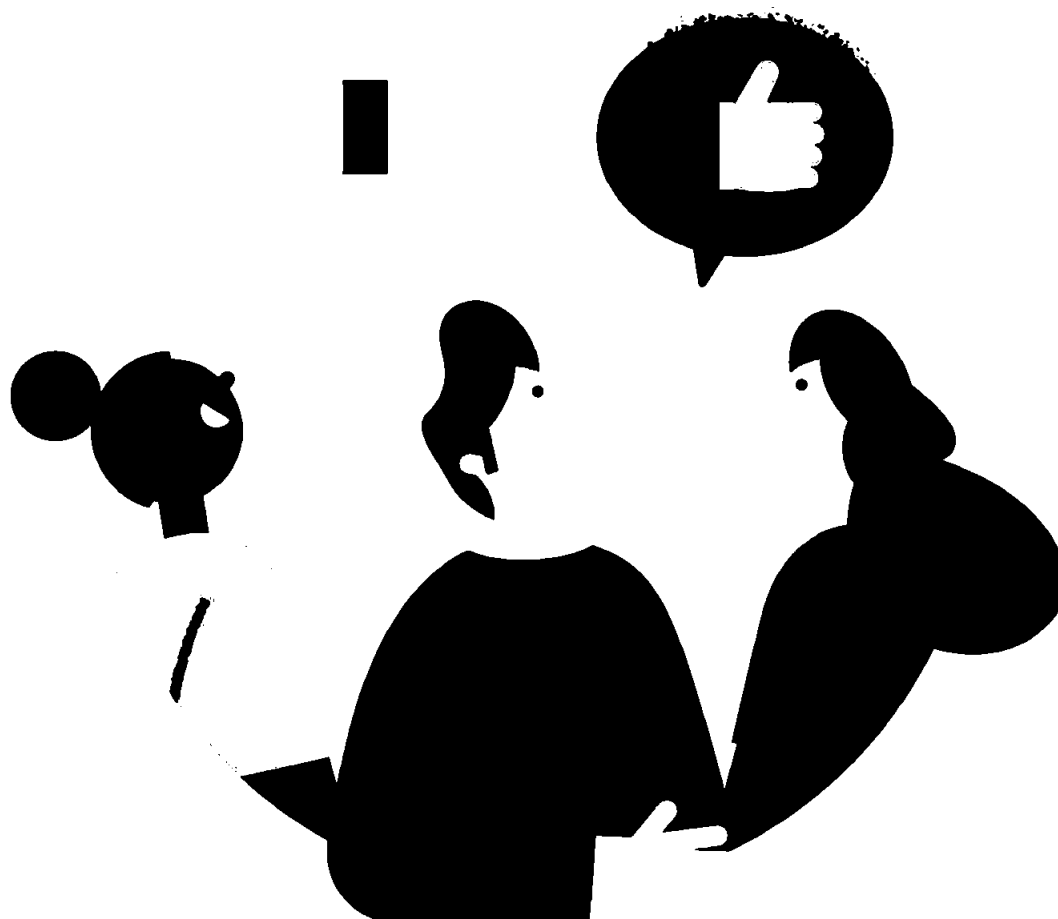
Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



5519 Sinsen Panorama Sameiet



Velkommen til
Årsmøte onsdag 21. mai 2025 kl 18:00,
Sinsen skole

5519 Sinsen Panorama Sameiet



Til seksjonseierne i Sinsen Panorama Sameiet

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I SINSEN PANORAMA SAMEIE 2024

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 2025

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.



Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.
Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet
avholdes onsdag 21. mai 2025 kl. 18.00 i Sinsen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
- C) Valg av en person til referent/protokollfører
- D) Valg av minst én seksjonseier som sammen med møteleder signerer protokollen.
- E) Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2024

- A) Behandle og godkjenne regnskapet for 2024.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2025

Behandle budsjett for 2025.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

- 6.1. Forslag om endring av vedtekter.
- 6.2. Forslag om grill på takterrassen
- 6.3. Internett wifi
- 6.4. Fordeling av fellesutgiftene.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2025:

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, herunder styreleder
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomite

Oslo, 5. mai 2025

Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Hassaan Ali Idun Paasche Schiellerup Henriette Gystad Albert Langnes
Andreassen



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 registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet
- 1.3. Valg av referent
Forslag:
Forvaltningskonsulent 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 2024-2025

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2024. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2024. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2024 til beretningen for årsmøtet i 2025 ble signert.

2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2024 bestått av følgende representanter:

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Albert Langnes Andreassen	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Idun Paasche Schiellerup	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Styremedlem	Henriette Gystad	Trondheimsveien 197 A
Varamedlem	Maren Stræte Nordbekk	Trondheimsveien 197
Varamedlem	Alexander Brecke	Trondheimsveien 197

Valgkomiteen

Ingen

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

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SINSEN PANORAMA SAMEIE

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 182 seksjoner; 181 boliger og en næringsseksjon. «Næringsseksjonen» består av et bodareal under den delen av bygget som ofte omtales som «silobygget». Denne seksjonen er i dag et fellesareal. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund 24.02.2004 med organisasjonsnummer 986535586, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 83/59. Adresse: Trondheimsveien 197 A-E.

Frem til 2024 år har sameiet bestått av 177 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen ble ombygget til fire boliger i 2024 slik at det i dag er 181 boligseksjoner.

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

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

2.1.3. STIFTET – HISTORIE

Sameiet er et ombygd kornlagerbygg og kornsilo, opprinnelig bygget i 1929 og 1931. Det ble bygget om og tatt i bruk som boliger i 2003. Sinsen Panorama sameie ble etablert i 2003 og seksjoneringen ble tinglyst 11. juli 2003.

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

2.1.4. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

2.1.5. OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER I 2024

Det har ikke lyktes å få denne opplysningen for 2024.

2.1.6. UTLEIE

Styret har ikke et troverdig 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 skal selv sørge for registrering av leieboerne via forretningsfører.



2.1.7. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Alt i Vaktmestertjenester AS. Renholdet utføres av Eurox Renhold AS.

2.1.8. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: 83673673. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befarer skaden og melder til forsikringsselskapet. Det er bare styret som skal melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom skadeårsak ikke kan tilbakeføres til feil ved sameiets infrastruktur eller feil begått av sameiet.

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

2.1.9. PARKERING

Den underjordiske garasjen (som ligger ved siden av 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 til denne. 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.

Det er et begrenset antall oppmerkede gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom. Dette er betalingsplasser og netto inntekter går til sameiet.

2.1.10. 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@styrerommet.no

Skilt til postkasse kan bestilles hos f.eks. posten.no eller via en jernvarehandler. Styret minner om at alle seksjonseiere som leier ut plikter å bestille skilt til leietagere. Det er ikke tillatt å skrive direkte på postkassene med tusj e.l. Mister man nøklene til postkassen, må den enkelte eier bestille låsbytte av låsesmed.

Sameiet har avtale med låsfirmaet Romerike Låsservice AS om drift og vedlikehold av låssystemet.

2.1.11. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Eiendommen er sprinklet. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i *hver etasje av boligen*, samt manuelt slokkeutstyr i



form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjonseierens eget ansvar å sørge for vedlikehold, tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har ansvaret for brannsikringsutstyr på fellesarealene. Røykvarslere i boligene som er tilknyttet felles anlegg må ikke demonteres.

2.1.12. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

Sameiet har en 3-årig avtale med Global Connect om levering av TV- og bredbåndtjenester fra 1.7. 2024.

2.1.13. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Seksjonseiere og beboere kan kommunisere med styret via «Oppslag» på OBOS-portalen **VIBBO.no**, eller sende e-post til styret på adressen: sinsenpanorama@styrommet.no

2.1.14. ENERGIMERKING

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

2.1.15. STRØM - AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Sinsen Panorama Sameie har avtale med Entelios AS om kjøp av strøm til vårt fellesanlegg.

2.1.16. HEIS

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

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. Innledning – og hovedpunkter

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2024 og frem til årsmøtet 2025.

2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 9 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca. 105 saker. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi, HMS og forsikring vært faste temaer.

2.2.3. STYRETS INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – ELEKTRONISK INFORMASJON

Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon sendt pr e-post og/eller på VIBBO. Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir sendt ut.

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.

2.2.4. VEDLIKEHOLD AV VVS-INSTALLASJON

Sameiet engasjerte i 2022 rørleggerfirmaet Rørpartner for å legge nye tappevannsrør, filter på hovedinntaket for vann, reduksjonsventil på sprinkleranlegget med mer. Arbeidet ble avsluttet i 2023 og inkluderer også merking av rørsystemet. Både rør og kraner, som tidligere var lagt inn gjennom boder, er nå lagt i fellesarealene for lettere å få tilgang ved ev skader/lekkasjer.

Det er inngått avtale med Rørpartner om service på vårt VVS-anlegg samt service på sprinkleranlegget. Denne service er utført i 2024.

6. mars 2024 fikk vi en stor vannskade pga. sprukket ekspansjonstank for væske i loftsbodområdet. Skadesaken omfattet ca. 20 leiligheter. Gjensidige forsikring har dekket det vesentligste av kostnadene, men har i etterkant krevd regress med kroner to millioner fra sameiet begrunnet med at sameiet ikke har hatt serviceavtale på sprinkleranlegget. Styret har bestridt dette. Styret har også varslet Gjensidige vedr sin ansvarsforsikring i tilfelle av at regresskravet vinner frem.

2.2.5. ERFARING ETTER ETABLERING AV AVFUKTINGSANLEGG I KJELLER I «SILO»-DELEN AV BYGGET

Det ble i 2022 anlagt et avfuktingsanlegg i kjelleren/bodområdet under silobygget. Avfuktingsanlegget har fungert tilfredsstillende siden det ble etablert.

2.2.6. VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde innvendige dører og vinduer.

Dessverre er det slik at mange vinduer og dører er skadet pga bruk/feil bruk. Kvaliteten fra start i 2003 har vært dårlig. Styret har besluttet å innhente ekstern bistand fra konsulent til å uttale seg om vedlikehold og/eller utskifting av vinduer samt for å vurdere forbedring av ventilasjon i bygget. Pga andre større oppgaver og kostnader har det i siste året ikke vært rom for å prioritere dette.

2.2.7. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

Etter at vi skiftet vaktmesterfirma i 2024 har beredskapen for snømåking etc. blitt betydelig bedret. Nå har siste vinter likevel vært mild og ikke satt oss på betydelige prøver.

Utfordringene med å lede bort vann fra gangarealet foran blokken er søkt løst ved vinkling av asfalt og åpninger i kantsteinene.

Vi har i siste periode fått arrondert fellesareal, lagt asfalt, satt kantstein, etablert nye slukrister, etablert parkeringsplasser og lagt nytt gress. Ved arrondering av innkjøring/P-plasser har vi løst problemet med at vann samlet seg på p-plassen. Vi har etablert nytt fall mot sluk slik at p-plassen nå er tørr hele året.

Vi har fjernet en god del av trærne i grensen mot nabo i sør. Det er en plan for 2025 om å bytte/rehabiliterer gjerdet mot sør, herunder lage en permanent port/åpning mot nabo for gjennomgang ned til butikker på Sinsen.



2.2.8. NY BELYSNING AV BODOMRÅDET

Bodområdet i kjeller har fått ny LED belysning i 2025.

2.2.9. DØRAUTOMATIKK - NYTT CALLING ANLEGG FRA DEFIGO

Vi fikk installert nytt calling anlegg fra Defigo i 2023. Vi har inngå avtale med Romerike låssystemer slik at vi også får en bedre service og sikrere funksjonalitet på låser og dører. Låsene på sykkelbodene er ikke reparert da det er vanskelig å etablere elektroniske låser der uten at vi har lagt frem strøm til sykkelbodene.

2.2.10. OMBYGGING AV HEISENE

Vedlikehold av heisene har kostet sameiet store kostnader de siste årene. Derfor vedtok styret, i samråd med Heiskonsulenten å innhente tilbud på ombygging av heisene. Vi valgte da å gå inn på en avtale med Otis å bygge om alle heisene i 2024/2025. Valget falt på Otis både av økonomiske grunner og fordi Otis kjenner de gamle heisene (som er av Otis-fabrikat).

Ombyggingen medfører visse utfordringer, spesielt i oppgang B og C fordi disse to oppgangene vil være utilgjengelige i ca. 6 uker. Oppgang B er vel ferdig i disse dager. Alle heisene skal være ferdig medio juli.

2.2.11. PARKERING OG BILKJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Utendørs parkeringsplass mot Trondheimsveien har frem til 2024 vært driftet av Tikal Eiendom AS og besøkende har måttet betale parkeringsavgift. Fra sommeren 2024 har dette opphørt og sameiet overtar disposisjonsretten over alt uteareal, også parkeringsplassen. Sameiet har etablert en ny betalingsordning via automat. Dette gir sameiet en viss inntekt som kan dekke vedlikeholdskostnader over P-plassen/uteområder.

Det er ikke tillatt å parkere innenfor bommen.

2.2.12. SKIFTE AV UTVENDIG BELYSNING

Sameiet har skiftet utvendige lysmaster og fått LED belysning. Det har vist seg å være problemer med regulariteten som synes å ha sin årsak i jordingsproblemer. Det er derfor arbeid på gang for å finne feil og rette disse.

2.2.13. NYTT GJERDE MOT JERNBANEN

Det gamle plankegjerdet mot jernbanen var i svært dårlig befatning og ble skiftet i 2024.

2.2.14. FORSIKRINGSSAKER – STORE SKADER ETTER LEKKASJE FRA LOFT

Det har i hele 2024 vært meldt inn 6 skadesaker og hittil i 2025 har det vært meldt inn 7 skadesaker, alt gjelder vannskader eller påstand om vannskader. Styret har tidligere

adressert at alle eierne må ta ansvar slik at vi får minst mulig skadesaker. Dessverre fungerer ikke dette alltid. Men den verste skadesaken fikk vi 6 mars 2024 da en trykktank for frostvæske (glykol) til sprinkleranlegget på loftet i kornsiloen sprakk. I tillegg til at alle boliger som ble berørt er reparert, førte dette til at hele gulvet på «bodloftet» ble skiftet. Det ble også laget et eget isolert og oppvarmet rom for glykolanlegget. Dette rommet har også fått egen avrenning til avløpsrør. Og det er inngått spesifikk avtale om vedlikehold av sprinkleranlegg.

2.2.15. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

I Sinsen Panorama har vi alltid hatt et sterkt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vi minner alle beboere på viktigheten av å respektere fellesområdene i sameiet. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i gangene, spesielt ikke sette fra seg søppel eller rester av oppussingsmateriell, møbler etc. Vi ber også om at alle beboere parkerer kun på de anviste plassene og at ingen parkerer på «boligsiden» av bommen uten å ha fått parkeringsbevis fra styret. Dette vil sikre tilgjengeligheten for rullestolbrukere og utrykningskjøretøy, og hindre unødvendige problemer/hindringer i nødssituasjoner.

2.2.16. HENSETTELSE AV SØPPEL PÅ BAKKEN VED SØPPELCONTAINERNE

Det er fortsatt slik at folk setter fra seg søppel ved siden av søppelcontainerne, folk som flytter eller folk som bor her. Vi understreker at dette fører til en forurensning ikke bare av uteområdet, men også av sameiet. Vi må sammen ta vare på eiendommen, og derfor påtale om noen bare kvitter seg med ting de selv har ansvar for å skaffe bort til et kommunalt mottak. Vi er klar over at det også kan være folk som ikke hører hjemme i sameiet som kaster fra seg ting, men vi kan følge med og påtale det om vi ser det.

2.2.17. BYTTE AV LEVERANDØR FOR BREDBÅND-TV

Sameiet vedtok etter en høringsrunde og et ekstraordinært årsmøte i nov 2023 å bytte fra Telia til Global Connect. Det betyr en endring i leveransen som går ut på. Et bytte av infrastruktur fra coax til fiber. TV ble kuttet ut fra fellesavtalen, og det er etter dette kun internett som er inkludert i fellesutgifter. Dette betyr at vi har gått over til strømme-TV. Arbeidsgruppen som gjennomførte denne prosessen sa opp avtalen med Telia. Men Telia har anført at avtalen ble sagt opp så sent at Telia har krav på dekning for leveranser for ytterligere 15 mnd drift. Sameiet har bestridt dette, og har for tiden en diskusjon med Telia om dette. Installasjonen fra Global Connect ble forsinket, og noen av brukerne kom først i drift fra 2025.

2.2.18. INNVENDINGER MOT FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Styret har fått henvendelse fra en seksjonseier som mener at den endring av fellesutgiftene som skjedde i 2022 var feil. Det som skjedde den gang var at styret bestilte en vurdering av hvordan fellesutgiftene skulle fordeles på de nye seksjonene som ble etablert etter at bilbutikken ble nedlagt og ombygget til boliger. Det kom da frem at fellesutgiftene i alle år hadde blitt feilfordelt i forhold til hvordan de skulle fordeles i henhold til vedtektene. Styret ba da Obos Eiendomsforvaltning om å gjøre en beregning og den endte med at noen måtte betale mer, andre mindre. Det ble redegjort for saken på årsmøtene både i 2022 og 2023. Den som nå har tatt saken opp igjen tok den opp i



2023, men valgte den gang å trekke saken etter at styret hadde informert om begrunnelsen og konsekvensene. Styret har i 2025 forelagt saken for Obos på nytt, som har svart at de mener at fordelingen i dag er riktig. Styret understreker at styret mener at det som skjedde i 2022/23 var riktig og ser ikke grunn til å gjenoppta denne saken. Men om årsmøtet ønsker det, kan man selvsagt gjøre nye beregninger.

Vi oppfordrer til å lese innkalling og protokoller fra årsmøtene i 2022 og 2023.

2.2.19. ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Pga av de mange vedlikeholdstiltak som ble gjennomført i 2024 og ombygging av heisene med mer som fortsatt pågår i 2025, har sameiet tatt opp ekstra lån i Obos Bank. Økning av kostnader har gjort at fellesutgiftene har økt med 8 % fra 1.1.2025 og de er vedtatt økt ytterligere fra 1.7.2025 med 7%.

De tiltak som er gjort i siste styreperiode har både hatt til formål å løse konkrete utfordringer samt å bedre bomiljøet og trivselen. Vi tror også at dette øker verdien av boligene til for alle seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2024



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

**SAK 3. REGNSKAP 2024****ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 211 100	7 154 002	7 402 000	7 785 000
Andre inntekter	3	255 050	1 090	250 000	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 466 150	7 155 092	7 652 000	7 865 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-94 144	-77 560	-79 000	-79 000
Styrehonorar	5	-558 333	-550 000	-563 000	-560 000
Avskrivninger	13	-64 062	-64 062	-64 000	0
Revisjonshonorar	6	-17 186	-19 745	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-204 350	-194 335	-206 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-10 552	-46 136	-75 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-5 072 765	-4 777 193	-2 520 000	-4 671 000
Forsikringer		-593 860	-564 835	-621 000	-752 000
Kommunale avgifter	9	-1 653 766	-1 406 863	-1 648 000	-1 880 000
Energi/fyring		-515 632	-575 726	-600 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 195 048	-945 339	-750 000	-780 000
Andre driftskostnader	10	-814 716	-448 082	-597 500	-616 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 794 414	-9 669 876	-7 743 500	-10 280 000
DRIFTSRESULTAT		-3 328 264	-2 514 784	-91 500	-2 415 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	104 072	98 178	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-261 840	-121 901	-211 000	-483 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 768	-23 723	-205 000	-477 000
ÅRSRESULTAT		-3 486 032	-2 538 507	-296 500	-2 892 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 685 578		
Udekket tap		-3 486 032	-852 929		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	64 061	128 123
SUM ANLEGGSMIDLER		64 061	128 123
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		92 300	34 337
Forskuddsbetalte kostnader		7 072	254 110
Andre kortsiktige fordringer	14	2 012	0
Driftskonto OBOS-banken		4 533 764	1 203 779
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 874	20 832
Sparekonto OBOS-banken		168 945	890 354
Sparekonto OBOS-banken II		1 777	1 712
SUM OMLØPSMIDLER		4 827 743	2 405 124
SUM EIENDELER		4 891 804	2 533 247
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 338 961	-852 929
SUM EGENKAPITAL		-4 338 961	-852 929
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 881 696	2 957 972
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 881 696	2 957 972
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 586	107 635
Leverandørgjeld		2 197 484	269 088
Skyldige offentlige avgifter	17	28 218	26 707
Påløpte renter		2 670	18 708
Påløpte avdrag		0	6 065
Annen kortsiktig gjeld	18	1 111	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 349 069	428 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 891 804	2 533 247
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-Erik Vollen

Idun Paasch Schiellerup

Hassaan Ali

Henriette Gystad

Albert Langnes Andreassen

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 448 314
Kabel-TV	762 786
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 211 100

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Utlegg	255 015
SUM ANDRE INNTEKTER	255 050

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 263
Påløpte feriepenge	-1 251
Arbeidsgiveravgift	-80 630
SUM PERSONALKOSTNADER	-94 144

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 558 333.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 560, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 186.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 302
Johansen Rune Bygningstekniker- befarng	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-10 552

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Øst Asfalt AS- Vedlikehold & asfaltering utvendig anlegg	-1 099 516
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 099 516
Drift/vedlikehold bygninger	-302 777
Drift/vedlikehold VVS	-358 281
Drift/vedlikehold elektro	-453 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-723 029
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 985
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 883 329
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 145
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 678
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 381
Kostnader dugnader	-9 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 072 765

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 194 111
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 653 766

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 734
Container	-48 687
Annet driftsmateriale	-779
Vaktmestertjenester	-134 487
Vakthold	-217 094
Renhold ved firmaer	-244 795
Snørydding	-76 035
Andre fremmede tjenester	-65 775
Trykksaker	-84
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 560
Andre kontorkostnader	-1 315



Telefon u/mva	-10 094
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-5 946
Velferdskostnader	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-814 716

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	38 291
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	3 161
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 620
SUM FINANSINNTEKTER	104 072

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-259 853
Renter på leverandørgjeld	-1 809
Andre rentekostnader	-178
SUM FINANSKOSTNADER	-261 840

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkel	
Tilgang 2021	320 309
Avskrevet tidligere	-192 186
Avskrevet i år	-64 062
	64 061
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	64 061

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-64 062****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte felleskostnader	2 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 012

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	42 028
Nedbetalt i år	2 957 972

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**0**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-6 907 971
Nedbetalt i år	26 275

-6 881 696

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 881 696****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 874
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 344

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-28 218****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-1 251
Gebyr og fakturaomkostninger	140

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 111****Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet. Resultatet overføres mot egenkapitalen.

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

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.



SAK 5: GODTGJØRELSER TIL STYRET

Forslagsstiller: styret

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 562 500. Av dette tilfaller kr 262 500 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 300 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2025. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Begrunnelse

Styregodtgjørelsen for neste periode er basert på tilsvarende beløp som foregående periode.

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Endring av vedtektene

Forslagsstiller: styret

Forslag til endring av vedtektene vedr «Erstatning og forsikring» pkt 5:

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren alltid betale egenandelen med unntak av skader som har sin årsake i felles infrastruktur/felles rør eller ledninger og i tilfeller hvor skaden skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side. 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.

Begrunnelse:

Det er behov for å presisere at betaling av egenandel er en konsekvens av forhold som seksjonseieren har risikoen for samt for tilfeller hvor seksjonseier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt.

6.2. Forslag om grill på takterrassen

Forslagsstiller: Stine Langen Wiik og Anders Bråte



Vi ønsker å legge frem forslag til grill på takterrassen, samt ytterligere oppgraderinger av takterrasseområdet. Dersom det er reguleringer som gjør dette vanskelig kan det alternativt opprettes et grillområde med noen benker og en grill på området bak blokken.

Styrets innstilling:

Forslaget kom etter at styret hadde avsluttet sitt siste styremøte og det foreligger derfor ikke en innstilling fra styret.

6.3. Internett wifi

Vil gjerne høre styrets mening og forklaring på Internett wifi som ikke gir sterke nok signaler, dårlig mobil dekning inne i leiligheten og tv signaler som medfører flere brudd under sending. Har snakket med Global Connect og de ber meg kjøpe en forsterker for å løse problemene.

Hvorfor har styret valgt en slik løsning som ikke er til beboernes fordel, men som gir ekstra utgifter for den enkelte?

Mvh Karsten Anderson leilighet 1101.

Styrets svar:

Dette spørsmål kom etter at styrets hadde hatt sitt siste møte før årsmøtet. Svar må derfor gis på årsmøtet. Det korte tekniske svaret er at det var satt ned en arbeidsgruppe som gikk for Global Connect. Hvis det er misnøye med ordningen, er det naturlig at styret tar dette opp med Global Connect.

6.4. Fordeling av fellesutgiftene.

Styret har fått en melding fra en seksjonseier som mener at fellesutgiftene er fordelt feil. Seksjonseier Hanne Amundsen har fremmet slikt forslag:

Forslag til vedtak:

Under henvisning til innlevering av sak på vegne av klient i går for behandling i årsmøte 21.05.2025 fremmes med dette forslag til vedtak på vegne av klient med følgende ordlyd - sitat:

«Styret skal finne alle opplysninger i saken og legge fram et forslag til løsning av saken til vedtak for ekstraordinært årsmøte innen 1.oktober 2025».

Styrets innstilling:

Forslaget har innkommet etter at styret hadde behandlet årsberetningen.

Forslaget er derfor ikke styrebehandlet og det foreligger derfor heller ikke en innstilling fra styret. Men se pkt 2.2.18.



7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende valg skal skje i 2025:

- a) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, inkl styreleder
- b) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- c) Valg av valgkomite for 2 år.

Etter vedtektene pkt 8.2. skal det velges tre til fem medlemmer av styret og to varamedlemmer. Tre styremedlemmer samt varamedlemmer er på valg. Disse har meldt interesse for å ta verv som styremedlem: Marie Solberg, Rasmus R. Slagsvold-Hekne og Henriette Gystad.

Disse er på valg:

Styret - På valg	Valgt for periode	Kandidater:
Alf-Erik Vollen, styreleder	2024-2025	Albert Langnes Andreassen
Albert Langnes Andreassen	2023-2025	Marie Solberg.
Henriette Gystad	2024-2025	Henriette Gystad
Styret - Ikke på valg:		
Hassaan Ali	2024-2026	
Idun Paasche Schiellerup	2024-2026	
Varamedlemmer: - På valg		
Maren Stræte Nordbekk	2024-2025	Ingen
Alexander Brecke	2024-2025	Ingen
Valgkomiteen: - På valg.		
Vi har ingen kandidater	2022-2024	Ingen

Da vi ikke har hatt valgkomite, er forslaget om valg av kandidater fremsatt av styret. Vi har ikke lyktes med å få kandidater til varamedlemmer og valgkomite.

ETTER AT VALGET ER GJENNOMFØRT ER ÅRSMØTET SLUTT.



Større rehabilitering og vedlikehold de siste årene, kun til orientering.

2025	Alle fire heiser bygges om - kostnad ca kr 6 millioner Ny LED belysning i kjellerboder
2024	Byget plankegjerdet mot jernbanen. Satt granittstein langs asfaltert område. Sådd ny plen Etablert varm sone for glycolanlegg på loftet. Skiftet gulv på loftet etter vannskadesak 06.03.2024 Etablert ny belysning ute. Problemer med jordfeil. Asfaltert innkjørsel, Parkeringsplass og gangareal Tidligere næringslokale for "bilbutikk" ble ombygget til fire nye boligseksjoner og Reseksjonert Service på sprinkleranlegg og ombygging av glycolanlegg på loft i Kornlageret Utskifting av en rekke røykvarslere som ga feilmelding.
2023	Utbedret luftlekkasjeproblematikk/byggefeil for 9 leiligheter i "kornlageret" Startet arbeid med reparasjoner av vinduer og dører i A-oppgangen. Skiftet ut tappevannsrør og div koblinger. Verdi ca kr 3 mill. Avklarte sameiets aksept for søknad om byggetillatelse for fire nye boliger/reseksjonering av seksjon nr 12. Reparasjoner av takluker for brannsikring. Etablert avfuktingsanlegg i kjeller under «Silobygget». Utskifting av Grundfos pumper. Inngått avtale med Tikal AS vedr omgjøring av «bilbutikk» til 4 nye boliger.
2021-2022	Utført ventilasjonsrens. Utskifting av belysning innvendig og utvendig (LED) Ny sykkelgarasje etablert.
2020-2021	Vedlikehold heiser Termofotografering og rep av strømskap Byttet topper på avfallsdunkene. Seksjon nr 1 (boder i Silobygget) ble overtatt fra Tikal AS til sameiet. Innhentet oppdatert vedlikeholdsplan
2019 - 2020	Bereder-utskiftning og vedlikehold VVS I januar 2019 ble det inngått avtale med Østfold Rør om utskiftning av varmtvannsbereidere. I forbindelse med igangsetting av VVS-arbeidet, fant man ut at det var flere kritiske mangler ved anlegget som ble utbedret; se innkallingen til årsmøtet i 2020 for mer info. Total kostnad 1,3 millioner.
2019	Vedlikehold av heisene Akutte utbedringer og planlagte utskiftninger av viktige deler for at heisene skal fungere og være driftssikre.



2016	Maling av fellesarealet inne
2016	Internkontroll elektro
2015	Oppgradering nødlýsanlegg
2015	Nytt adgangssystem
2014	Ventilasjonsrens
2014	Oppgradering av lys i boarealene i 9.etg
2013	Nye postkasser i alle oppganger.
2012	Bytte av kaldtvannspumper, Platting og levegger i 1. etasje
2012	Bygging av platting med tilhørende levegger for alle 9 beboere i første etasje i kornlageret vendt mot sør, se årsmøteinnkallingen for mer informasjon.
2011	Bytte av varmtvannspumper
2011	Nye utelamper ved sykkelparkering Takomlegging
2010	Utbedring av tak på silo-delen av bygget.
2010	Utbedring av lysanlegg i bodareal
2010	Oppgradering av takterrasse
2010	Utbedring av vannlekkasjer i kornlageret Finansiert ved lån.
2009	Rehabilitering tak silodel
2008	Installert overvåkningsanlegg