



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 164 342	2 089 570
Sum inntekter		2 164 342	2 089 570
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 935 670	1 741 370
Sum kostnader		2 034 760	1 844 060
Driftsresultat		129 582	245 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 424	4 983
Sum finansinntekter		3 424	4 983
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 424	4 983
Ordinært resultat før skattekostnad		133 007	250 494
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 007	250 494
Årsresultat		133 007	250 494
Totalresultat		133 007	250 494
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 007	250 494
Sum overføringer og disponeringer		133 007	250 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 446	229 116
Sum fordringer		31 446	229 116
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 378	1 085 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 378	1 085 621
Sum omløpsmidler		1 333 825	1 314 737
SUM EIENDELER		1 333 825	1 314 737

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 089 211	1 206 698
Sum opptjent egenkapital		1 089 211	1 206 698
Sum egenkapital		1 089 211	1 206 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		16 728	
Sum annen langsiktig gjeld		16 728	0
Sum langsiktig gjeld		16 728	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 228	346 616
Annen kortsiktig gjeld		142 658	11 917
Sum kortsiktig gjeld		227 887	358 533
Sum gjeld		244 614	358 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 333 825	1 565 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459235

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 164 342	2 089 570
Sum inntekter		2 164 342	2 089 570
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 935 670	1 741 370
Sum kostnader		2 034 760	1 844 060
Driftsresultat		129 582	245 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 424	4 983
Sum finansinntekter		3 424	4 983
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 424	4 983
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 007	250 494
Årsresultat		133 007	250 494
Totalresultat		133 007	250 494
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 007	250 494
Sum overføringer og disponeringer		133 007	250 494



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 446	229 116
Sum fordringer		31 446	229 116
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 378	1 085 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 378	1 085 621
Sum omløpsmidler		1 333 825	1 314 737
SUM EIENDELER		1 333 825	1 314 737
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 089 211	1 206 698
Sum opptjent egenkapital		1 089 211	1 206 698



Sum egenkapital	1 089 211	1 206 698
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	16 728	
Sum annen langsiktig gjeld	16 728	0
Sum langsiktig gjeld	16 728	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	85 228	346 616
Annen kortsiktig gjeld	142 658	11 917
Sum kortsiktig gjeld	227 887	358 533
Sum gjeld	244 614	358 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 333 825	1 565 231



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

Det ordinære årsmøtet i Sameiet Sinsentoppen 1 vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Det digitale årsmøtet åpnes fredag 16. april 2021 kl. 09.00 og avsluttes mandag 19. april kl. 23.00.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Du kan avgi stemme på de ulike sakene helt til avstemmingen stenger 19. april 2021 kl. 23.00.
- Styret vil gjennomføre et digitalt informasjonsmøte på Teams mandag 19. april 2021 kl. 19.00. Dette informasjonsmøtet vil følge samme struktur som et vanlig årsmøte med fysisk oppmøte, men det vil ikke bli noen avstemming i dette møtet. Styret vil informere om alle årsmøtesakene, og seksjonseierne kan kommentere og stille spørsmål underveis.
Benytt følgende link: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MzY4YjkzY2YtNmJiNS00DgxLThkODAtM2MwODJINzQ3Yjhk%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b4377ef1-c046-4443-9d44-349c6e4902fa%22%2c%22Oid%22%3a%22a9c0c903-d334-475a-b2c3-7880f652b6b1%22%7d

Avstemningen vil skje på www.vibbo.no, og ikke på dialogmøtet.

Du kan delta på følgende måter:

Gå inn på www.vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Dersom ditt mobilnummer ikke er registrert, så send en henvendelse til vibbo@obos.no.

- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse – avstemming på papir:

Det blir ikke noe fysisk årsmøte i år på grunn av smittevern hensyn, men det er grundig redegjort for alle sakene i årsmøtepapirene. Dersom du ikke kan delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel i styrets postkasse før årsmøtet avsluttes 19. april 2021 kl. 23.00.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Sinsentoppen 1 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16. april 2021 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 19. april 2021 kl. 23.00.

Selskapsnummer: 7742 **Selskapsnavn** Sameiet Sinsentoppen 1

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Trine Bunkholdt og Rune Aslaksen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Sak A) Sameiet tar over ansvaret for trimrommet

Vedtaksforslag 1: Sameiet ved styret tar over ansvaret for trimrommet. Trimrommet åpnes for alle beboere i sameiet.

For		Mot	
-----	--	-----	--

ELLER:

Vedtaksforslag 2: Trimrommet blir stående som i dag. Medlemskapet i klubben videreføres. Trimklubbens midler på egen konto i OBOS-banken disponeres av klubbens medlemmer.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak B) Forslag om vedtektsendring; egenandel ved forsikringskader
Forslag til vedtak: Den foreslåtte vedtektsendringen godkjennes.

«Ved skade som medfører at sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak C) Forslag om rehabilitering av fasadene i 6. etasje

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret kan starte rehabiliteringen av 6. etasje innenfor en kostnadsramme på 2,5 millioner kroner inkl. mva. Styret skal løpende orientere sameiere om status i prosjektet og varsle om eventuelle avvik.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK D) Omfang på rehabiliteringen

Styrets klare anbefaling er at alle alternativene gjennomføres. Dersom du ønsker å stemme i tråd med styrets anbefaling, skal du stemme på alle alternativene.

a. Utskifting av fasadeplater, lekting, vindspærre mv.

For		Mot	
-----	--	-----	--

b. Utforing og etterisolering av vegger

For		Mot	
-----	--	-----	--

c. Utskifting av terrasse-/balkongdører og vinduer

For		Mot	
-----	--	-----	--

d. Utskifting av terrassegulv. Nytt gulv er Royalimpregnert terrassebord.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak E) Finansiering

- a) Prosjektet finansieres ved ekstraordinær kapitalinnhenting på 1.700.000 kroner fra seksjonseierne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

ELLER

- b) Prosjektet finansieres ved at sameiet tar opp banklån på ca. 1.700.000 kroner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

ELLER

- c) Prosjektet finansieres ved en kombinasjon av løsningene ovenfor:
- Det kreves inn kr. 850 000 gjennom en ekstraordinær kapitalinnhenting fra seksjonseierne i henhold til sameiebrøken
 - Resterende av prosjektets kostnad, ca kr. 850 000, finansieres med låneopptak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jan Christian Sandberg	
Styremedlem	Maria Mynors	
Styremedlem	Trine Bunkholdt	
Varamedlem	Svein A. Tangen	

Skjemaet leveres til styrets postkasse innen fristen mandag 19. april 2021 kl. 23.00, slik at din deltagelse blir registrert.



Til seksjonseierne i Sameiet Sinsentoppen 1

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sinsentoppen 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

I henhold til vedtektenes punkt 6 b) om Årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen har 15 stemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Sinsentoppen 1
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra fredag 16. april 2021.

Mandag 19. april kl. 19.00 vil det avholdes møte på Teams hvor det gis muligheter for å diskutere sakene. Benytt følgende link: https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_MzY4YjkzY2YtNmJiNS00ODqxLThkODAtM2MwODJINzQ3Yjkh%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b4377ef1-c046-4443-9d44-349c6e4902fa%22%2c%22Oid%22%3a%22a9c0c903-d334-475a-b2c3-7880f652b6b1%22%7d

Avstemningen i sakene vil i perioden foregå på www.vibbo.no.
Avstemningen avsluttes mandag 19. april 2021 kl. 23.00.

Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Trimklubben v/Svein Tangen om at sameiet tar over ansvaret for trimrommet
 - B) Forslag om vedtektsendring; egenandel ved forsikringsskader
 - C) Forslag om rehabilitering av fasadene i 6. etasje
 - D) Forslag om hva rehabiliteringen skal omfatte
 - E) Finansieringsløsning for rehabiliteringsprosjektet
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 26.3.2021
Styret i Sameiet Sinsentoppen 1

Jan Christian Sandberg

Anne-Therese Sande

Nalliah Shanmugappirabu

Harald Thoresen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Christian Sandberg	2020-2021
Styremedlem	Anne-Therese Sande	2020-2022
Styremedlem	Nalliah Shanmugappirabu	2019-2021
Styremedlem	Harald Thoresen	2020-2022
Varamedlem	Øystein Hole	2020-2022
Varamedlem	Einar Ljung Opedal	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Sinsentoppen 1

Sameiet består av 59 seksjoner, 58 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Lørenveien 36 A

Gårds- og bruksnummer:
124 30

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Sinsentoppen 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Brinchmann.



STYRETS ARBEID

Styremøter

Styret har hatt fem ordinære styremøter frem til februar 2021. Referater fra styremøtene legges ut på sameiets område på Vibbo/Sinsentoppen-1.

Styremedlemmene har løpende dialog og avklarer en rekke saker via e-post. Styret bruker stadig mer tid på oppfølging av vedlikeholds- og utbedringssaker og dialog med ulike tjenesteleverandører (varmtvannsanlegget, heis, brannalarmsystemet osv.). Det siste året har vi hatt en del nødvendig vedlikehold. Styret har begrenset med bygningsfaglig kompetanse, så vi er avhengig av velvillig hjelp fra andre eller å kjøpe inn fagekspertise ved behov. Styret trekker i den forbindelse store vekslers på Ragde Eiendoms betydelige nettverk i det profesjonelle byggemarkedet.

Styret ønsker å utvide styret med ett ekstra styremedlem for å få en større kompetansebredde og flere å fordele arbeidsoppgavene på. Styret vurderer også å organisere deler av arbeidet i grupper og komiteer som kan jobbe med utvalgte oppgaver.

Kommunikasjon med seksjonseiere og beboere

Styret har forsøkt å legge om informasjonsflyten til seksjonseiere og beboere. Nettstedet **Vibbo.no/sinsentoppen-1** gjør det enklere og mye raskere for styret å kommunisere med eiere og beboere. Vi kan raskt sende viktige beskjeder til alle både på SMS og på epost. På dette nettstedet kan du også finne nyttig informasjon om sameiet, blant annet:

- Husordensregler
- Vedtekter
- Referat fra styremøter
- Diverse – ofte stilte spørsmål. Dette er et område vi ønsker å jobbe videre med – for at du som eier lett kan finne svar «på alt» du lurere på om sameiet..

Vi legger stadig ut nye oppslag på den digitale styretavla i hovedinngangen.

For styret er Vibbo og den digitale styretavla en enkel og rask måte å nå ut til alle med informasjon. Det er også langt billigere for sameiet enn å distribuere rundskriv på papir.

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

Vi oppfordrer alle til å gå til Min profil på Vibbo for å oppdatere kontaktinformasjon og gi samtykke til digital kommunikasjon om boligen din. Alle som leier ut sin bolig, oppfordres til å registrere sin leietakers kontaktinformasjon på Vibbo. Det er også viktig at alle utleiere oppgir kontaktinformasjon på leietakere. Melding om nye leietakere skal sendes til styret (OBOS fører ikke oversikt over leietakere).

Det er mulig å reservere seg mot digital informasjon på nettsiden til OBOS, men vi henstiller til alle om å motta digital informasjon fra styret.

Renholdsavtale

Styret har fulgt opp anmodningen fra forrige årsmøte om å vurdere renholdet i sameiet. En gjennomgang av renholdsavtalen viste at det ikke var mulig å gjennomføre et grundig renhold av alle fellesarealene innenfor den avtalte tidsrammen. Styret har derfor



framforhandlet en utvidet avtale. Fellesarealene vaskes nå to ganger per uke (tirsdag og fredag). Renholder skal vurdere behovet, slik at det vaskes grundigere i inngangspartiet, heisen osv. enn f.eks. i de øverste etasjene.

I avtalen inngår også hovedrengjøring en gang per år og boning av gulvene en gang per år.

I forbindelse med utbruddet av koronapandemien bestilte vi hyppig desinfeksjon av berøringsoverflater. Dette var en prøveordning. Vi har senere gått bort fra prøveordningen og i stedet utplassert en spritdispenser i inngangspartiet ved heisen.

Styret følger opp kvaliteten på vask og har god dialog med renholdsfirmaet CleanIt.

Vedlikeholdsplan

Det begynner å nærme seg 20 år siden bygget ble gjort om fra kontorbygg til boligbygg, og vi ser økende vedlikeholdsbehov framover. Det er viktig at bygget og tekniske installasjoner løpende holdes vedlike og oppgraderes, slik at vedlikeholdsetterslepet ikke blir for stort og økonomisk uhandterlig. Styret fant det derfor nødvendig å oppdatere vedlikeholdsplanen fra 2017. Byggmester Neteland AS ble engasjert til å gå over hele bygget. Oppdraget ble gjennomført i to omganger, først en visuell inspeksjon av de deler av bygget som er fysisk lett tilgjengelig, deretter en inspeksjon av fasadene fra 1.–5. etasje med lift. Det ble utarbeidet to tilstandsrapporter med anbefaling om videre tiltak.

Neteland AS har utarbeidet forslag til ny vedlikeholdsplan. De mener at bygget generelt er i god stand, men det er en del ting vi bør ta tak i allerede i 2021.

1. Kontroll av VVS-anlegget (ble ikke vurdert i tilstandsrapporten)
2. Kontroll av el-anlegg (ble ikke vurdert i tilstandsrapporten)
3. Utbedring av fasader i 6. etasje
4. Utbedring av terrasser i 6. etasje
5. Utbedring av fasader 1.–5. etasje.

1 og 2: Kontroll av vann og avløp samt gjennomgang av det elektriske anlegget i hver leilighet

Byggmester Neteland AS anbefaler å få utført en inspeksjon av VVS-anleggets tilstand i hver enkelt leilighet for å hindre skader grunnet aldersforringing av fordelerskap, sluk, tilkoblinger på kjøkken mm. Tilsvarende anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i hver leilighet for å avdekke feil som kan føre til brann eller personskader.

Styrets vurdering:

Styret er enig i forslaget om at vi bør kontrollere vann og avløp og det elektriske anlegget i hver leilighet. Dette er et viktig tiltak for å forebygge lekkasjer, brann mv. Styret ønsker imidlertid at dette ikke skal være et sentralstyrt prosjekt, men en anbefaling/pålegg til hver enkelt seksjonseier om å gjennomføre slike kontroller innen en viss frist. Styret vil derimot legge forholdene til rette, ved å inngå rammeavtale med et par firmaer som den enkelte seksjonseier kan engasjere. Bekreftelse på utført kontroll vil føre til redusert/ingen egenandel hvis en forsikrings sak skulle oppstå.

Styret kommer tilbake med mer informasjon om denne saken.

3, 4 og 5: Rehabilitering av fasader

Følgende er hentet fra de to rapportene:

«Generelt over hele fasaden hvor det er montert fasadeplater, mangler det gummibånd bak platene. Dette gjør av treverket er værutsatt i sprekke og at vann og kondens vil komme inn bak platene og trekke inn i det ubeskyttede treverket i spaltene mellom platene. Utlekkingen bak platene er tydelig skadet av fuktigheten, noe som medfører en risiko for at fasadeplatene kan løsne over tid. Tilførsel av fuktighet og gjentatte opptørkinger medfører at skruene på platene blir presset ut av treverket. Så godt som alle platene på sør-fasaden hadde skruer som stakk 5-10 mm ut fra platene, samt at enkelte skruer var blitt presset helt ut og dermed manglet.

Det vil være behov for å demontere fasadeplater, bytte enkelte vinduer og dører/skyvedører. Når disse arbeidene utføres vil det samtidig være fornuftig å etterisolere fasaden og etablere en ny vindtetting, isoleringen er i dag kun 10 cm i ytterveggen.

Vindspærren ser ut til å være utført i en blanding av vanlig gips (ikke egnet for slik bruk), fasadegips og lapper med veggpapp. Vindspærren er heller ikke teipet på de stedene vi kontrollerte, slik at funksjonen som vindspærre er meget dårlig.

Vinduene begynner å bære preg av manglende vedlikehold, samt at monteringen ikke er utført på en faglig god måte. Fugingen rundt vinduene er generelt dårlig på alle vinduer på bygget, men sydsiden er spesielt dårlig. Det er også her det er vinduer med råte. Fugen er krakelert, smuldrete og myk, vi tror at det er benyttet feil type fug, eller at den er påført i sterk kulde, noe som har ødelagt egenskapene til fugen. Tilstanden på fugene medfører at disse må fjernes i sin helhet for å oppnå en tilfredsstillende værtetting av vinduene.

Fasaden har mange lite fagmessige løsninger og synlige feil. Reparasjonene vi har gjort (1.-5. etasje) forlenger levetiden med et par år, men vi kan ikke garantere at det ikke oppstår lekkasjer eller at fasadeplater løsner, da feilene krever en rehabilitering av fasaden. Vi anbefaler at fasaden rehabiliteres innen et par år for å redusere risiko for skader.

Konklusjon og anbefalt fremdrift

Den bygningstekniske tilstanden på fasaden mot sør (1. –5. etasje) er alvorlig og med risiko for lekkasjer, men etter en samlet vurdering mener vi det haster mest å utbedre alle fasader og terrasser i 6. etasje. Fasaden her er utført på samme måte som 1. – 5. etasje noe som medfører at risikoen for lekkasjer her er stor. Disse fasadene er mer utsatt for vær og vind, så påkjeningen her er større enn lenger ned på bygget. Risikoen for lekkasjer til etasjene under er større fra denne etasjen, da denne fasaden er trukket inn i forhold til etasjene under. En lekkasje her kunne føre til innvendige skader nedover i bygget.

Fasade 6. etasje anbefales rehabilitert i 2021.

Fasade 1. – 5. etasje anbefales rehabilitert 2022/23.»

Styrets vurdering:

Styret ser alvorlig på begge rapportenes vurdering av fasadene på bygget. Vi kan ikke leve med økende risiko for lekkasjer inn i bygget eller at fasadeplater kan falle ned på fortauet eller parkeringsplassen. De akutttiltakene som ble gjort på fasaden (1.–5. etasje) mot syd høsten 2020 har gitt oss litt tid, men det er bare et tidsspørsmål før hele denne fasaden må rehabiliteres. Det virker fornuftig å vurdere om fasadene skal etterisoleres når vi likevel må fjerne fasadeplatene.

På bakgrunn av tilstandsrapporten har styret inngått avtale med et prosjekteringselskap som skal

- utarbeide et konkurransegrunnlag for rehabilitering av fasadene i 6. etasje, herunder
 - utskifting av fasadeplater, ny vindspærre og utlekting. Opsjon på etterisolering
 - rehabilitering/utskifting av vinduer og dører til terrasse
 - utskifting av terrassegulv
- innhente tilbud fra et utvalg anerkjente leverandører
- evaluere tilbudene og anbefale leverandør

Beslutning om oppstart av rehabiliteringsprosjektet må besluttes av sameiermøtet. Dette vil enten skje på årsmøtet eller i ekstraordinært sameiermøte.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget

Autronica har levert en tilstandsrapport på brannalarmanlegget. De anbefaler oss å vurdere å fornye brannalarmanlegget for å øke brannsikkerheten i bygget. De mener det ikke er påkrevet å gjøre noe med anlegget nå, men en oppgradering av hele anlegget bør gjøres i forbindelse med en ny vedlikeholdsplan.

Styrets vurdering:

Styret tar sikkerhet på alvor. Autronicas rapport viser at brannalarmanlegget vårt fungerer tilfredsstillende. Vi mener at utskifting av dette anlegget ikke skal prioriteres i 2021, men at anlegget følges opp med jevnlig tilstandsrapporter. Den viktigste brannsikringen skjer i hver enkelt leilighet. Vi henstiller alle om å etterse egen brannvarsler, brannslukningsutstyr/pulverapparat mv.

Årlig kontroll av brannslukkeutstyr

Det er utplassert 13 brannslukningsapparater i sameiets fellesarealer. De fleste har skum som slokkemiddel, men noen har CO2 (hovedtavle) og ABC (teknisk rom). Alle brannslukningsapparatene blir kontrollert årlig av Firesafe AS.

Siste rapport er fra 8. februar 2021. Firesafe uttaler at det ikke er avdekket noen feil eller mangler ved apparatene og at det aktive brannvernet i bygget er godt ivaretatt.

Styrets vurdering:

Styret slutter seg til Firesafes vurdering.

Det er viktig at brannslukkerapparatene blir kontrollert med jevnlig mellomrom.

Lekkasje fra takterrasse i 6. til 5. etasje

Det har i noen år vært en mindre lekkasje fra 6. etasje til 5. etasje. Denne saken har vært en gjenganger på flere årsmøter. Årsaken til lekkasjen ble funnet og utbedret.

Dette var en sak vi fryktet skulle medføre store kostnader for sameiet, fordi det var vanskelig å finne årsaken til lekkasjen. Styret mottok en rapport fra Mester Bygg & Uterom om arbeidet de har gjort i forbindelse med lekkasjen. De har påvist at det ble brukt feil type sluk og at arbeidet ikke fulgte faglige standarder da sluket ble byttet for ca. fem år siden. Nytt sluk ble satt inn. Etter grundig sjekk og utprøving etter mye og langvarig regnvær, ble det konstatert at det ikke var ytterligere lekkasjer i himlingen i 5. etasje.

Styret anser denne saken som avsluttet.



Utskifting av vann- og energimålere

Hver leilighet har egne energimålere som måler forbruket av varmtvann og gulvvarme. Målerne begynte å bli dårlige og sluttet å virke enkelte steder. Det gir feil energiavregning for den enkelte og fordelingen av energikostnadene mellom leilighetene blir feil. Alle energimålerne ble skiftet ut. De nye målerne leser av energiforbruket løpende og sender automatisk til Ista

Seksjonseierne kan følge med på energiforbruket ved å logge seg inn på følgende nettside:

Istaonline.no/login – logg inn med unik brukernavn og kodeord som du har mottatt på epost fra styret. Her har du full oversikt over ditt eget forbruk, og du kan for eksempel sammenligne med forbruk året før.

Prosjektet krevde en del informasjon og koordinering, men vi er fornøyd med gjennomføringen. Arbeidet ble hovedsakelig utført i juni.

Medlemskap i Løren vel

Sameiet er medlem i Løren Vel. Løren Vel bidrar til å skape et godt bomiljø på Løren. Velforeningen sørger bl.a. for renhold av gater og fortau langt utover det kommunen gjør, de sørger for at graffiti blir fjernet, de drifter Løren park og andre tilbud til barn og unge (kurvball-anlegg mv.) og en parkeringsplass. I 2020 fikk de Sinsen Skolekorps til å spille i gatene på 17. mai, og de har en del andre arrangementer som tenning av juletre m.m. Løren Vel har avtale med Securitas om jevnlig tilsyn av området. Velforeningen er også kontaktledd mot offentlige myndigheter som kommunen, politiet mv. Sameiets styreleder deltar i styremøtene til Løren Vel.

Styrets vurdering:

Styret mener Løren Vel bidrar til å skape et hyggelig og trygt nærmiljø på Løren. Velforeningen er pådriver i mange saker, særlig knyttet til barn og unge. Det er viktig at det er noen som kan ta et helhetlig ansvar for renhold, aktiv fjerning av graffiti m.m. Vi mener sameiet bør støtte opp om velforeningens arbeid og at medlemskapet videreføres.

Avtale med Securitas

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

Styrets vurdering:

Styret mener tilsyn av et vekterselskap bidrar til et tryggere bomiljø, både i bygget og i nærmiljøet. Securitas kan tilkalles hvis det f.eks. observeres uvedkommende i sameiet som ikke vil fjerne seg eller det skulle oppstå mye bråk i en leilighet. Styret mener også det er nødvendig å ha et profesjonelt selskap som håndterer kameraovervåkingen. Styret har besluttet at avtalen med Securitas videreføres.



Oppgradering av inngangspartiet

To av eierne i sameiet har vurdert hvordan vi kan oppgradere inngangspartiet med mer beplantning, benker, lyssetting osv. De har utarbeidet skisser og sendt tilbudsforespørsel til flere mulige leverandører.

Styret mener dette er en spennende idé som bør utvikles videre. En oppgradering av inngangspartiet kan heve helhetsinntrykket av sameiet og bidra til bedre trivsel, samt kanskje gi en ytterligere verdiøkning på leilighetene. Styret har imidlertid valgt å legge forslaget på is inntil vi ser hvordan mer presserende rehabiliteringsoppgaver utvikler seg. Vi kan eventuelt se om en enklere løsning kan realiseres til våren, kanskje i form av en dugnad. Vi er takknemlige for tips og hjelp fra alle som har lyst til å bidra til dette.

Energiforbruk i sameiet

Sameiet har ganske høye energikostnader. Energiforbrukene består av to komponenter; energiforbruket og energiprisen. Styret har fått en uavhengig ekspertvurdering av energiavtalene og prisene vi betaler. Konsulentselskapet Riecon leverte en rapport i august. Forbruket av fjernvarme er relativt stabilt, selv om det var litt høyere sommeren 2020, trolig fordi flere har feriert hjemme og hatt hjemmekontor. Riecon anslår at ca. 35-40 % av fjernvarmeforbruket er tappevann.

Det ser ut til at vi har betalt en litt for høy pris for fjernvarmen. Riecon tok opp saken med Fortum Fjernvarme. Avtalen ble justert.

Styrets vurdering:

Basert på Riecons gjennomgang mener vi at vi nå har gode avtaler i forhold til vårt energikonsum. Avtalene bør imidlertid vurderes med jevne mellomrom.

Styret bør vurdere tiltak som kan redusere energiforbruket i sameiet. Vi bør f.eks. vurdere etterisolering i forbindelse med rehabilitering av fasadene, men også andre tiltak er aktuelle. Styret tar gjerne imot kyndig råd og veiledning på dette området.

Adgangskontrollsystem - Elektronisk nøkkel

Adgangskontrollsystemet begynner å bli gammelt. Leverandøren opplyser at det ikke lenger lages reservedeler til våre komponenter. Vi var derfor heldig at leverandøren hadde en brukt kortleser på lager da vi måtte skifte kortleseren ved hovedinngangen.

Styret har brukt mye tid på å administrere adgangskontrollsystemet og nøkkelkort. Nøkkelkortene blir fort ubrukelige og må stadig skiftes. Nye kort må aktiveres manuelt og beboer må betale kontant. Dette skaper frustrasjon hos beboerne og forholdsvis mye arbeid for styret. Det er spesielt krevende når en står uten adgangskort på kveldstid eller i helgene.

Styret har vurdert å bytte ut hele adgangssystemet, men en innledende markedsundersøkelse tyder på at det kan være relativt kostbart. Vi ser imidlertid at helt ny type adgangskontrollteknologi er på vei, noe som kan gjøre en ny installasjon vesentlig billigere. Inntil videre har vi valgt å legge dette litt på is.

Vi har i stedet valgt å innføre elektronisk (digital) nøkkel (OBOS-nøkkel) som et supplement til nøkkelkortene. Dette er en helt ny tjeneste fra OBOS. I oppstartsperioden sponset OBOS installasjonen av systemet, så det utgjorde en forholdsvis lav kostnad for oss å installere dette på ni dører i sameiet. OBOS-nøkkel koster sameiet ca. 750 kroner i



måneden. Den digitale nøkkelen er et supplement til nøkkelkortene, som fortsatt kan brukes. Det er enkelt å installere elektronisk nøkkel via Unloc Appen – se informasjon tilsendt via Vibbo. Det ligger også informasjon på Vibbo under Temaet «Lås og nøkler».

Møte med styret i Sameiet Sinsentoppen 2 (våre naboer)

Styret har i løpet av perioden hatt ett felles styremøte med vårt søstersameie. Det er nyttig å utveksle erfaringer.

Sinsentoppen 2 orienterte bl.a. om følgende:

- Ladeanlegget i garasjen er fullført til en god pris. De har fått støtte fra Oslo kommune til prosjektet. Styret deler kun ut én døråpner per garasjeplass, selv om det er mange som ønsker flere.
- Sinsentoppen 2 sliter med mange lekkasjeskader. Flere av skadene kan tilskrives dårlig arbeid da bygget ble satt opp i 2003-2004. De har f.eks. hatt flere lekkasjer fra kjøkken. Lekkasjene kan ha pågått i lang tid uten at de ble oppdaget og har dermed medført store skader. I samråd med forsikringsselskapet har de derfor montert vannlås i alle leilighetene. Samtidig ble brannslangene i kjøkkenbenken byttet ut med brannslukningsapparater. Det har vært et betydelig løft, men har også redusert forsikringspremien.
- De har også hatt betydelige lekkasjeskader gjennom fasadeplatene. Det skyldes antakeligvis at fuktsperrene bak platene har blitt dårlige og vann har trengt inn.
- De har oppdaget rotter i søppelrommet ett par ganger. Rottene får tilgang til mat fordi folk overfyller søppeldunkene og lokkene blir stående oppe. Vi henstiller alle om å legge søppel i en dunk som ikke er full!

Kartlegging av motorviftene på taket

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

Med velvillig bistand fra flere har vi gjennom et par dugnader banket på alle dører i sameiet for å starte og stanse kjøkkenviftene mens vi har flere «lyttere» på taket. På denne måten har vi kunnet tegne et kart over viftene og hvilke leiligheter de styrer. Det er fortsatt 10-20 vifter vi ikke har kartlagt. Vi må derfor prøve en runde til når det blir varmere i været.

Dugnad

På grunn av Covid-19 er det ikke avholdt dugnader i 2020.

Det hadde vært hyggelig om sameiet kunne ha en «Vel-komite» som kunne ta initiativ til dugnad, invitere til felles møter for eksempel på takterrassen, og ellers foreslå saker og ting som kan gjøre det hyggeligere og skape et bedre miljø for alle. Interesserte bes kontakte styret.

Åpningstider Rema 1000

Rema 1000 varslet at de som del av en landsdekkende ordning ønsket å utvide åpningstiden fra kl. 07:00 til kl. 23:00. Gjennom en skriftlig henvendelse til Rema ba styret om at utvidelsen av åpningstidene ikke blir gjennomført av hensyn til alle beboerne som har vinduer og balkonger over inngangspartiet og mot parkeringsplassen til butikken.



Henstillingen ble tatt til følge. Rema 1000 har varslet at de inntil videre ikke vil utvide åpningstidene til denne butikken.

Klager

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

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 164 342**.

Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 034 760**.

Dette er kr 115 430 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **133 007** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **1 105 938**.

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

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Styret har sett det som påkrevet å starte rehabiliteringen av fasadene i 2021. Styret har redegjort for bakgrunnen for dette i årsberetningen og det er redegjort nærmere for prosjektet i en egen sak. Da styret utarbeidet budsjettet for 2021 var det helt umulig å forutse kostnadene for rehabiliteringsprosjektet. Det var først da styret mottok tilbud fra tre entreprenører kort tid før ferdigstillingen av årsmøtepapirene at vi kunne sette en kostnadsramme for prosjektet. Budsjettet er ikke oppdatert med disse tallene.

Styrets plikt og oppgave er å se til at sameiet fortløpende kan dekke inn sine økonomiske forpliktelser, og av den grunn har også styret mulighet til å treffe beslutning om økning av fellesutgifter dersom dette viser seg nødvendig.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 201 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader enn hva som ble budsjettert for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 582. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sinsentoppen 1.

Lån

Sameiet Sinsentoppen 1 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Til årsmøtet i

Sameiet Sinsentoppen 1

Oslo, 12. mars 2021

12985 12132

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsentoppen 1' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 133.007. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

DnB Nor 7076.13.55234

Telefon 22 49 26 71

Mobil 95 24 99 05

DnB Nor 0532 0871 1893

Fax 22 49 29 30

Datafax 22 13 86 08

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

www.larsharald-brinchmann.no

Side 1 av 3



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. mars 2021

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 164 092	2 070 596	2 164 000	2 257 000
Andre inntekter	3	250	18 974	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 164 342	2 089 570	2 164 000	2 257 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-14 500	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-93 090	-90 468	-93 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-37 726	-47 234	-40 000	-40 000
Kontingenter		-2 050	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-558 373	-305 903	-701 000	-1 201 000
Forsikringer		-97 288	-77 831	-84 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-493 918	-457 686	-494 000	-498 000
Andre anlegg	10	-16 728	0	0	0
Energi/fyring	11	-40 526	-90 036	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 200	-271 038	-133 000	-136 000
Andre driftskostnader	12	-452 771	-386 674	-372 500	-487 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 034 760	-1 844 060	-2 150 190	-2 781 190
DRIFTSRESULTAT		129 582	245 511	13 810	-524 190
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	3 424	4 983	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 424	4 983	0	0
ÅRSRESULTAT		133 007	250 494	13 810	-524 190
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		133 007	250 494		



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

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 149	2 700
Forskuddsbetalte kostnader		28 298	125 755
Energiavregning	15	0	100 661
Driftskonto OBOS-banken		744 876	513 992
Sparekonto OBOS-banken		557 502	554 830
Innestående i andre banker		0	16 799
SUM OMLØPSMIDLER		1 333 825	1 314 737
SUM EIENDELER		1 333 825	1 314 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	1 089 211	956 204
SUM EGENKAPITAL		1 089 211	956 204
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	16 728	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 728	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 994	11 917
Leverandørgjeld		85 228	346 616
Energiavregning	15	82 243	0
Annen kortsiktig gjeld	16	51 421	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 887	358 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 333 825	1 314 737
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2021
Styret i Sameiet Sinsentoppen I

Jan Christian Sandberg /s/

Anne-Therese Sande /s/

Nalliah Shanmugappirabu /s/

Harald Thoresen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 637 052
Seksjonert lokale	230 460
Bredbånd	128 760
Vakthold	109 452
Medlemsavg.Løren Vel	40 368
Parkering	18 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 164 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	50
Nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	250

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000. Revisjonshonoraret består av revisjon 2019 kr 5 500, samt revisjon interim 2020 på kr 4 500, til sammen kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 783
Andre konsulentthorarer	-20 944
SUM KONSULENTHONORAR	-37 726

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-179 550
Drift/vedlikehold VVS	-221 991
Drift/vedlikehold elektro	-32 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 672
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 925
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 000
Egenandel forsikring	-11 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-558 373

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-284 021
Renovasjonsavgift	-209 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-493 918

**NOTE: 10****TRIMKLUBB**

Inntektsført 2019	-16 728
SUM TRIMKLUBB	-16 728

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 925
Fjernvarme	-5 601
SUM ENERGI / FYRING	-40 526

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-153 000
Vakthold	-77 775
Renhold ved firmaer	-171 325
Andre fremmede tjenester	-188
Kontor- og datarekvisita	-699
Trykksaker	-1 022
Andre kontorkostnader	-165
Porto	-2 789
Kontingenter	-41 550
Bank- og kortgebyr	-3 094
Velferdskostnader	-1 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-452 771

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 672
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	490
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	3 424

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Trimrom	-16 728
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 728

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

**KOSTNADER**

Administrasjon	5 763
Vedlikehold	19 971
Fjernvarme	323 987
SUM KOSTNADER	349 721

SUM ENERGIAVREGNING	-82 243
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-51 421
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 421

NOTE: 17**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01	956 204
Årets resultat, bolig	158 888
Årets resultat, næring	-25 881
Egenkapital 31.12	1 089 211

INNKOMNE FORSLAG**SAK A: Forslag fra Trimklubben om at sameiet tar over ansvaret for trimrommet****Forslagsstiller: Trimklubben v/ Svein Tangen**

Oslo, 28. januar 2021

Forslag om at Sameiet overtar ansvar for Trimrom/klubb

I 2007 ble det etablert en «trimklubb» i Sameiet med tilholdssted i kjelleren, der hvor årsmøtene holdes. Beboerne satte i stand rommet på dugnad og en del av leilighetseierne skaffet utstyr og etablerte en «klubb» med tilgang for disse. Dette ble gjort etter tillatelse av sameiet/styret. Det ble etablert en trimkomité, nå med kun ett gjenværende medlem (undertegnede), som har hatt ansvar for trimrommet. Mange av de opprinnelige medlemmene har flyttet. I den senere tid (også før pandemien) har rommet blitt relativt lite brukt.

Jeg har gjort forespørsel til klubbens medlemmer om dette forslag og fått god støtte.

Det forslås derfor at sameiet overtar fullt ansvar for trimrom/klubb og at det åpnes for bruk av alle beboere i sameiet. Dette burde kunne ses på som et gode for alle beboerne.

Det bør ikke være snakk om å «konkurrere» med treningssentre, men kun være et supplement. Eventuelt for de som ønsker en selvstendig og lettere form for trening/rehabilitering.

Det står et mindre beløp på klubbens konto som overføres vederlagsfritt til sameiet. Disse pengene bør benyttes til kjøp av nytt treningsutstyr.

Det bør velges en ny trimkomité på tre medlemmer som har, på vegne av styret, det fulle ansvar for drift, vedlikehold, renhold og økonomi.

Trim komitéens medlemmer velges på årsmøte og sitter i 2 år. Jeg kan gjerne stille som medlem i denne komitéen det første «oppstartsåret» og erstattes til neste årsmøte. Det vil også sikre noe overlapp i komitéen.

Med vennlig hilsen


Svein Tangen (leilighet409)

På vegne av trimklubben.

Styrets innstilling:

Trimklubben har innredet et lite trimrom med noen treningsapparater i kjelleren. Den gjeldende avtalen mellom Trimklubben og sameiet gjør at kun et begrenset antall beboere kan benytte trimrommet. Styret har forståelse for at Trimklubben ønsker å gjøre noe med statusen til trimrommet etter hvert som de opprinnelige medlemmene har flyttet ut av sameiet og trimrommet nesten ikke brukes.

Styret ser tre ulike alternativer:

1. Trimrommet blir stående som i dag. Medlemskapet i klubben videreføres. Kun eierne av de aktuelle leilighetene kan benytte rommet.
2. Trimklubben oppløses. Trimrommet ryddes. Det står i avtalen at pengene ikke skal tilbakeføres medlemmene, men i dette tilfellet mener styret de gjenstående pengene bør tilbakebetales til de opprinnelige seksjonseierne. Eventuelt kan pengene gå til et spesielt tiltak i sameiet.
3. Sameiet ved styret tar over ansvaret for trimrommet. Trimrommet åpnes for alle beboere i sameiet. En komite velges for løpende drift og vedlikehold. Komiteen kan foreslå innkjøp av nytt utstyr som styret må prioritere opp mot andre behov i sameiet.

Sameiet (styret) har en konto med i overkant av 16.000 kr som er innbetalt av Trimklubbens medlemmer (se note 10 og 14 til regnskapet). Pengene tilhører klubben, men føres i sameiets regnskap (0 i nettovirkning).

Styrets vurdering:

Det er fint å ha et tilbud om trimrom som alle som bor i sameiet kan bruke, men det er ikke sameiets hovedoppgave å bruke penger på å utvikle et trimrom som blir lite brukt eller av få beboere. Trimrommet vil aldri kunne erstatte tilbudet til de store treningssentrene, men det kan være et godt supplement for mosjonister som ikke ønsker eller kan bruke et profesjonelt senter.

Styret har ikke kapasitet til å ta på seg den praktiske driften og utviklingen av trimrommet. Hvis sameiet skal ta på seg det økonomiske ansvaret, må det skje under forutsetning av at det kan oppnevnes en dedikert komité som tar ansvaret for rommet og utstyret. Komiteen må sørge for renhold, drift og vedlikehold. Ved eventuelle forslag om nyinnkjøp bør det legges ved statistikk eller målinger som viser at utstyret brukes av mange.

Svein Tangen foreslår at årsmøtet velger komité. Styret foreslår at styret gis fullmakt til å oppnevne komiteen etter innstilling fra dagens komité. Det gir litt større fleksibilitet og mindre formalisme enn det et årsmøtevedtak innebærer.

Styret legger fram saken uten en klar anbefaling. Styret mener likevel at under ovennevnte forutsetninger er det liten risiko for sameiet å ta over ansvaret for treningsutstyret. Eventuelt innkjøp av nytt utstyr må prioriteres av styret opp mot andre behov i sameiet. Dersom komiteen ikke ivaretar sitt ansvar, eller utstyr blir ødelagt eller brukerne ikke ivaretar trimrommet på en god måte, må styret kunne stenge rommet uten varsel. Trimrommet kan ikke åpnes for alle før hensyn til smittevern gjør det forsvarlig.

Forslag til vedtak:

Vedtaksforslag 1: Sameiet ved styret tar over ansvaret for trimrommet. Trimrommet åpnes for alle beboere i sameiet.

- a. Styret gis fullmakt til å oppnevne en trimkomité som skal drifte og vedlikeholde trimrommet, herunder renhold, smitteverntiltak mv. Komiteen kan foreslå anskaffelse av nytt utstyr overfor styret.



- b. Trimklubbens penger disponeres av styret til innkjøp av nytt utstyr etter forslag fra komiteen. Etter at pengene er brukt opp, må eventuelle forslag om innkjøp prioriteres av styret.
- c. Styret gis fullmakt til å sette opp retningslinjer for trimkomiteens arbeid og ordensregler for bruk av trimrommet.

Eller

Vedtaksforslag 2: Trimrommet blir stående som i dag. Medlemskapet i klubben videreføres. Trimklubbens midler på egen konto i OBOS-banken disponeres av klubbens medlemmer.

Saken krever alminnelig flertall.

SAK B: Forslag om vedtektsendring; egenandel ved forsikringskader

Forslagsstiller: Styret

Sameiet har en bygningsforsikring som skal dekke eventuelle skader som kan oppstå på bygningen i forbindelse med f.eks. brann, innbrudd, lekkasjer osv. Bygningsforsikringen dekker også skade på fastmontert inventar i leilighetene, f.eks. parkett, kjøkkenbenk, dører og vinduer osv. Alt innbo og løst inventar må seksjonseier/beboer dekke gjennom en egen innboforsikring.

Sameiet har i alle år fulgt en praksis hvor seksjonseier må dekke sameiets egenandel ved en forsikringskade, hvis ansvaret for skadeårsaken kan tilskrives seksjonseier. Dette kan f.eks. være en lekkasje fra en oppvaskmaskin som ikke har installert vannstoppersystem, et tett sluk som ikke har vært rensset eller en brannskade som følge av overbelastning av det elektriske anlegget. Det er ikke rimelig at de andre sameierne skal være med å dekke egenandelen ved slike skader. Sameiet må dekke egenandelen ved skader som ikke kan tilskrives den enkelte, f.eks. lekkasjer utenfra eller i skjulte rør, brann i fellesarealer etc.

Styrets vurdering

Både forsikringselskapet og forretningsfører anbefaler at den etablerte praksisen vedtektsfestes. Det innebærer en større tydelighet for ansvaret den enkelte seksjonseier har for å ha et løpende tilsyn med leiligheten, men også ansvaret styret har for å vurdere ansvarsforholdene ved alle forsikringsaker.

Styret foreslår at det tas inn en formulering om ansvaret for egenandeler i vedtektenes punkt 10 Vedlikehold, drift:



10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.

Fellesutgifter omfatter å bla. forsikring, renovasjon, fjernvarme, vann og kloakk, kostnader, i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

Eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Ved skade som medfører at sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Forslag til vedtak:

Følgende bestemmelse tas inn i punkt 10 Vedlikehold, drift i sameiets vedtekter:

Ved skade som medfører at sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Punkt 10 Vedlikehold, drift i sameiets vedtekter blir etter dette:

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.

Fellesutgifter omfatter å bla. forsikring, renovasjon, fjernvarme, vann og kloakk, kostnader, i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

Eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Ved skade som medfører at sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Saken krever to tredjedels flertall.

SAK C: Forslag om rehabilitering av fasadene i 6. etasje

Bakgrunn

Styret viser til orienteringen i årsmeldingen om tilstandsrapportene som ble utarbeidet høsten 2020. Styret ser alvorlig på rapportenes vurdering av tilstanden til fasadene på bygget. Vi kan ikke leve med en økende risiko for lekkasjer inn i bygget eller at fasadeplater løsner og faller ned på fortauet. Erfaringene fra nabobygget i Sinsentoppen 2 viser at lekkasjer gjennom fasadene kan bli belastende for berørte seksjonseiere og kostbare for sameiet. (Slike lekkasjeskader vil ikke bli dekket av sameiets bygningsforsikring.) I henhold til eierseksjonsloven § 33 om sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene og §35 om sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, mener styret at det er påkrevet at vi starter rehabilitering av fasadene.

I henhold til vedtektenes punkt 4 har sameiet ansvaret for det ytre vedlikeholdet av bygningen. Dette er ytterligere spesifisert i vedtektenes punkt 13a. hvor det blant annet heter at: «*Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (inkludert fastmontert terrassegulv), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.*»

Etter de akuttiltak som ble gjennomført på fasadene fra 1. til 5. etasje høsten 2020, anbefaler Byggmester Neteland AS at fasadene i 6. etasje rehabiliteres i 2021, mens de øvrige fasader (1. til 5. etasje) rehabiliteres i 2022. Det skal ikke tas beslutning om rehabilitering av fasadene i 1. til 5. etasje på dette årsmøtet, men beslutningene som fattes nå, vil danne mønster og utgangspunkt for tilsvarende tilbudsinnhenting i 2022.

I den første tilstandsrapporten anbefales å vurdere å skifte membran på hele terrassen, når terrassegulvet likevel skal fjernes. Denne anbefalingen ble gitt uten at membranen ble undersøkt av ekspert. I en taktekkerrapport fra 15.02.2021 går det fram at membranen ser bra ut og dermed vil holde en del år til, så lenge den ikke blir utsatt for direkte sollys. Taktekkerrapporten bygger på de undersøkelser som var mulig å gjøre der det finnes luker i terrassegulvet. Basert på denne rapporten og råd fra ODIN Prosjektering AS, ble utskifting av membranen ikke tatt med i konkurransegrunnlaget. Vi kan imidlertid ikke utelukke at en grundigere undersøkelse av membranen etter at terrassegulvet er fjernet, vil kunne vise at det i et langsiktig økonomisk perspektiv er riktig å legge ny membran nå. Hvis vi får en slik anbefaling, må styret vurdere saken og om prosjektet skal utvides. Sameierne vil selvsagt blir holdt løpende orientert om dette.

Konkurransegrunnlag - tilbud

På vegne av sameiet har ODIN Prosjektering utarbeidet konkurransegrunnlag som ble sendt til fire anerkjente entreprenører i Oslo-området. Konkurransegrunnlaget omfattet følgende:

- Utskifting av fasadeplater, ny vindsperre og utlekting. Tre ulike typer fasadeplater prises
- Opsjon på etterisolering
- Rehabilitering/utskifting av vinduer og dører



- Utskifting av terrassegulv. Prises med impregnert terrassebord og vedlikeholdsfritt komposittgulv som opsjon.

Tre leverandører har vært på befaring og levert tilbud. Etter ODIN Prosjekterings vurdering, gir tilbudene tilstrekkelig grunnlag for å starte prosjektet med den anbefalte entreprenøren. Tilbudene er utarbeidet i henhold til konkurransegrunnlaget og viser dermed sammenlignbare kostnader. De mottatte tilbudene varierer ganske mye i pris, men representerer likevel et forventet nivå i dagens marked. Eventuelle forbehold i tilbudene er avklart.

ODIN Prosjektering har foretatt en helhetlig vurdering av tilbudene. En sammenstilling av samtlige kostnadselementer viser at Best Totalentreprenør AS kommer best ut på de aller fleste elementene og klart best ut på totalsum sammenlignet med de to andre entreprenørene. Best Totalentreprenør AS har lagt opp til en relativt kort og effektiv byggeperiode på ca. 30 dager. Det vil bidra til å holde riggekostnader nede sammenlignet med de to andre leverandørene. Ifølge ODIN Prosjektering er selskapet en solid entreprenør som driver sunt og har en lang historikk.

Styrets vurdering:

Styret slutter seg til ODIN Prosjekterings vurdering av tilbudene.

Med forbehold om årsmøtets godkjenning av prosjektet, har styret besluttet at Best Totalentreprenør AS skal tildeles kontrakten. Det vil foregå noen avklaringer rundt tilbudet fram mot årsmøtet, men det er ingen grunn til å tro at dette vil endre konklusjonen.

Kostnadsramme

Tilbudet fra Best Totalentreprenør er satt opp på denne måten:

01.01 Fjerning	33.000	kr eks mva
01.02 Opsjon etterisolering (ikke tatt med i sum)	198.300	kr eks mva
01.03. Ny vindspærre, tettinger osv.	135.025	kr eks mva
01.04 Fasadeplater Abet Laminati	102.145	kr eks mva
02.01 Balkong/terrassedører	289.140	kr eks mva
02.02 Nye vinduer	208.460	kr eks mva
02.03 Fuging og tetting, nye beslag	86.300	kr eks mva
03.01 Malingsbehandling	22.500	kr eks mva
04.01 Riving terrassegulv	39.700	kr eks mva
04.02 Komplette nytt terrassegulv	382.500	kr eks mva
05.01 Diversepost	95.000	kr eks mva
06.01 Rigg og drift	59.500	kr eks mva
06.02 Fjerning av avfall	59.300	kr eks mva
Sum eks mva	1.512.570	kr eks mva
Sum eks mva inkl opsjon etterisolering	1.710.870	kr eks mva

Sum inkl mva entreprenør eks opsjon	1.890.713	kr inkl mva
Sum inkl mva entreprenør inkl opsjon	2.138.588	kr inkl mva
Alternativer		
Fasadeplate Steni	- 5520	kr eks mva
Fasadeplate Cembrit	- 7785	kr eks mva
Opsjon kompositt terrassebord	+526.210	kr eks mva
Timesatser og påslag		
Prosjekt-/anleggsleder	750	kr eks mva
Tømrer/fagarbeider	550	kr eks mva
Maler/fagarbeider	550	kr eks mva
Påslag underleverandør	15 %	

Basert på det anbefalte tilbudet har ODIN Prosjektering foreslått og anbefalt følgende kostnadsrammer for prosjektet:

BEST Totalentreprenør AS	1.512.570	kroner eks mva
Odin Prosjektering AS	20.000	kroner eks mva
Eventuelle opsjoner (etterisolering)	198.300	kroner eks mva
Usikkerhetspost (15%)	260.000	kroner eks mva
Total sum eks mva	1.990.870	kroner eks mva
Total sum inkl. mva	2.488.588	kroner inkl. mva

Styrets vurdering

Styret har ingen kommentarer til tallene slik de fremkommer, men tar forbehold om at det kan bli justeringer i kontraktsmøtet med entreprenøren. Møtet med Best Totalentreprenør AS, er ikke avholdt når dette saksfremlegget skrives.

Styret ser det som nødvendig å ha byggfaglig bistand til kontroll og oppfølging av entreprenøren, kontroll av fakturaer, ivaretagelse av byggherrens ansvar for helse, miljø og sikkerhet og annen byggfaglig dialog med entreprenøren.

Vi anbefaler også en usikkerhetsavsetning til uforutsette kostnader.

Styret anbefaler at kostnadsrammen for prosjektet settes til 2,5 millioner kroner. En vesentlig kostnadsøkning utover kostnadsrammen må godkjennes av et sameiermøte.

Søknad om økonomisk tilskudd til miljøtiltak

Styret ønsker å søke om tilskudd til kostnadene knyttet til etterisolering og utskifting av vinduer og dører med høyere U-verdi. Oslo kommune har en ordning hvor borettslag og sameier kan søke om tilskudd til etterisolering og utskifting av ytterdører og vinduer. Hensikten er å få ned energibruken i bygg og boliger i Oslo. Tilskuddet til isolasjon er 300 kr per kvadratmeter eller maksimalt 20 % av kostnadene, utskifting av vinduer er 500 kr per kvadratmeter, maksimalt 20 % av kostnadene, tilskudd til utskifting av ytterdører er 5 000 kr per dør eller maksimalt 20 % av kostnadene.

Styret vurderer også andre tilskuddsordninger, bl.a. ENOVA, men denne ordningen er under omlegging, så dette tiltaket er neppe søknadsberettiget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret kan starte rehabiliteringen av 6. etasje innenfor en kostnadsramme på 2,5 millioner kroner inkl. mva. Styret skal løpende orientere sameiere om status i prosjektet og varsle om eventuelle avvik.

Saken krever alminnelig flertall.

SAK D: Omfang på rehabiliteringen

ODIN Prosjektering anbefaler følgende:

- Fasade: Fasadeplatene skiftes ut i henhold til konkurransegrunnlaget. Det legges ny vindsperre og utlekting. Tilstanden bak vindspærren må vurderes når sperren er fjernet. Hvis tilstanden er dårligere enn forventet, må en f.eks. vurdere å skifte ut isolasjonen. Teknisk kvalitet og pris skiller lite på de foreslåtte fasadeplatene. ODIN Prosjektering anbefaler en fasadeplate fra Abet Laminati. Denne platen har en veldig fin overflate og meget gode UV-egenskaper. Platen er frostsikker, fuktbestandig og kan ikke mugne eller råtne. Platen tilfredsstiller brannkrav til ytterkledning, B-s1,d0.
- Etterisolering: Det er alltid lurt å etterisolere yttervegg når denne først er åpen og det skal legges en ny fasadeplate. U-verdien vil bedres og varmetapet vil bli mindre. I dag er det ca. 10 cm isolasjon i veggen, dvs. langt under gjeldende standarder. Prisen vil bli vesentlig høyere om etterisoleringen gjøres på et senere tidspunkt. I praksis vil det si neste gang fasaden byttes. ODIN Prosjektering anbefaler sterkt å etterisolere nå.
- Vinduer/terrassedører: ODIN Prosjektering anbefaler at alle eksisterende vinduer/dører/balkongdører skiftes ut. Dette vil bedre u-verdien og tettheten som totalt vil gi en mye bedre yttervegg.
- Terrassegulv: Leverandøren har priset to forskjellige typer terrassegulv; et impregnert terrassegulv i tre og et gulv i vedlikeholdsfritt komposittgulv. Vedlikeholdsintervallet og utskiften av terrassebord vil være minimalt ved valg av komposittmateriale. Impregnert treverk krever vedlikehold og har kortere levetid. Terrassegulv i impregnert tre er priset til 382.500 kroner eks. mva. Komposittgulvet er priset til 908.710 kroner eks. mva.

Styrets vurdering:

Styret slutter seg til vurderingen av utskiften av fasadeplatene og gjenoppbyggingen av baksiden av fasadeplatene. Tilstanden bak vindspærren må vurderes når sperren er fjernet. Siden det skiller lite mellom pris og kvalitet på de tilbudte fasadeplatene, vil styret se nærmere på det arkitektoniske uttrykket før vi beslutter fabrikant.

Styret slutter seg til anbefalingen om å etterisolere fasaden nå. Merkostnaden er priset til 198.300 kroner + mva. Vi mener dette er en lav tilleggs kostnad som vil bidra til et mer miljøvennlig bygg og lavere energikostnader.

Det er ganske stor variasjon på tilstanden til vinduer og balkongdører/terrassedører. Noen har tydelige råteskader og må skiftes, mens noen kan holde i noen år til ved nedpussing og maling. Maling er billigere enn å sette inn nytt, men dørene og vinduene må uansett skiftes om noen få år. Styret har kommet til at selv om en vil kunne redusere kostnadsrammen for dette prosjektet ved å male noen dører og vinduer, er det en lite tilfredsstillende løsning. Vi får dermed en uforutsigbar vedlikeholdssituasjon med stadige utskiftninger av gamle vinduer og dører. Slike enkeltoperasjoner er kostbare og ressurskrevende både for berørt seksjonseier og styret, og det gjør det vanskelig å sette opp et vedlikeholdsbudsjett. **Styret har derfor sluttet seg til anbefalingen om at alle dører og vinduer skiftes nå.**

Terrassegulvet. Tilstandsrapporten fra 2020 viser at terrassegulvet begynner å nærme seg teknisk levealder og snart må byttes ut. Det er også ønskelig å legge terrassegulvet på en slik måte at det enkelt kan åpnes (type lemmer) for inspeksjon av membran og spyling under gulvet. Dette kan ikke gjøres i dag. Vi sparer betydelige riggekostnader ved å skifte terrassegulv samtidig med rehabiliteringen av fasadene. Det hadde vært ønskelig med et vedlikeholdsfritt gulv, men styret mener prisforskjellen er for stor til at det kan forsvares å legge komposittgulv. **Styret går derfor inn for at det legges nytt impregnert terrassegulv i tre.**

De ovennevnte beslutningene gjelder fasadene i 6. etasje, men vil være førende for de beslutninger som skal fattes når fasadene i 1.til 5. etasje skal rehabiliteres – noe vi antar vil skje i 2022.

Forslag til avstemming:

- a. Utskifting av fasadeplater, lekting, vindsperre mv.
- b. Utforing og etterisolering av vegger
- c. Utskifting av terrasse-/balkongdører og vinduer
- d. Utskifting av terrassegulv. Nytt gulv er Royalimpregnert terrassebord.

Styrets klare anbefaling er at alle alternativene gjennomføres. Dersom du ønsker å stemme i tråd med styrets anbefaling, skal du stemme på alle alternativene.



SAK E: Finansiering

Sameiet har de senere årene bevisst bygd opp noe egenkapital for å kunne gjennomføre større rehabiliteringsprosjekter. I tillegg til den oppsparte kapitalen, skal næringsseksjonen dekke 20 prosent av rehabiliteringskostnadene. Den oppsparte egenkapitalen og tilskuddet fra næringsseksjonen er likevel ikke nok til å dekke hele dette prosjektet. Vi ønsker å ha en del oppspart kapital til uforutsatte utgifter. Styret har beregnet kapitalbehovet til å være ca. 1,7 millioner kroner.

Styret har vurdert tre alternativer til finansiering:

- a) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver enkelt sameier. Sameierne betaler et innskudd på til sammen 1,7 millioner kroner gjennom en ekstraordinær innbetaling. Innbetaling skjer i henhold til sameiebrøken. Nedenfor er en foreløpig oversikt som viser hvor mye hver leilighet må innbetale;

	Sameiebrøk	Innskudd per leilighet
Størrelse på leilighet kvm2	35	12 879
-----"	36	13 247
-----"	40	14 719
-----"	53	19 502
-----"	54	19 870
-----"	60	22 078
-----"	68	25 022
-----"	75	27 597
-----"	77	28 333
-----"	79	29 069
-----"	81	29 805
-----"	87	32 013
-----"	93	34 221
-----"	111	40 844
-----"	113	41 580
-----"	123	45 260
-----"	133	48 939
-----"	134	49 307
Næringsseksjonen	911	335 216

Vi tar forbehold om at beløpene kan bli noe endret, men tabellen gir en god indikasjon på beløpet den enkelte seksjonseier må betale, gitt størrelsen på leiligheten (sameiebrøken).

En sameier kan velge å selv ta opp lån på eksisterende bolig, noe som vil være mye gunstigere enn å ta opp felleslån med hele sameiet.

- b) Lånefinansiering: Sameiet tar opp lån på ca. 1,7 millioner kroner. Dagens rente på usikrede lån i boligsameier er 3,85 %. (Rentesatsen for boligsameier er mye høyere enn for personer som kan stille sikkerhet i fast eiendom.) Vi foreslår at lånet nedbetales over ti år. Dette vil gi en kostnad for sameiet på ca. 19 000 kroner pr måned.
- c) En kombinasjonsløsning: Halvparten av kapitalbehovet lånefinansieres og den andre halvparten innbetales av seksjonseierne. Dette betyr at beløpene i tabellen ovenfor halveres, og at sameiet får noen økte rentekostnader.



Styrets vurdering

Styret foreslår et ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver enkelt sameier (illustrert i tabellen over) for å finansiere prosjektet. Siden sameiets rentebetingelser er så mye dårligere enn de fleste vil kunne oppnå ved å låne med pant i egen bolig – eller å bruke av oppsparte midler – vil totalkostnaden for den enkelte bli lavere. Hvor stor besparelsen blir, vil avhenge av hvilken nedbetalingstid en regner på lånealternativene.

Vi ser imidlertid at for enkelte vil det være bedre om sameiet lånefinansierer prosjektet. Vi legger derfor opp til at årsmøtet kan stemme over aktuelle alternativer. Styret vil innrette seg etter det alternativet som får flest stemmer.

Forslag til avstemming:

- a) Prosjektet finansieres ved ekstraordinær kapitalinnhenting på 1.700.000 kroner fra seksjonseierne.
- eller
- b) Prosjektet finansieres ved at sameiet tar opp banklån på ca. 1.700.000 kroner.
- eller
- c) Prosjektet finansieres ved en kombinasjon av løsningene ovenfor:
 - Det kreves inn kr. 850 000 gjennom en ekstraordinær kapitalinnhenting fra seksjonseierne i henhold til sameiebrøken
 - Resterende av prosjektets kostnad, ca kr. 850 000, finansieres med låneopptak.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i perioden 2020-21 bestått av følgende:

Leder: Jan Christian Sandberg (på valg)
Styremedlem: Nalliah Shanmugaprabu (på valg, ønsker ikke gjenvalg)
Styremedlem: Harald Thoresen (ikke på valg)
Styremedlem: Anne-Therese Sande (ikke på valg)

Varamedlem: ikke besatt (flyttet i løpet av perioden)
Varamedlem: Øystein Hole (ikke på valg)

Styret foreslår at styret utvides med ett styremedlem for å få inn mer kapasitet og bredere kompetanse for å håndtere oppgavene.

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jan Christian Sandberg

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Maria Mynors

Trine Bunkholdt

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne-Therese Sande

Harald Thoresen

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Svein A. Tangen



Annem informasjon om sameiet

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 754420. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Egenandel ved skade utgjør kr. 10 000 pr. skadetilfelle. Premie for perioden 1.1.2020 til 31.12.2020 utgjorde kr. 97 288, inkl. styreansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet



oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Boligens adresse

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

Ligningsoppgave for 2020

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

Energimerking

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