



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 915 482	2 646 300
Sum inntekter		2 915 482	2 646 300
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	210 286
Annen driftskostnad		12 565 933	3 926 265
Sum kostnader		12 782 723	4 136 551
Driftsresultat		-9 867 240	-1 490 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 047	11 165
Sum finansinntekter		44 047	11 165
Annen finanskostnad		93 424	
Sum finanskostnader		93 424	0
Netto finans		-49 377	11 165
Resultat før skattekostnad		-9 916 617	-1 479 087
Årsresultat		-9 916 617	-1 479 087
Totalresultat		-9 916 617	-1 479 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 916 617	-1 479 087
Sum overføringer og disponeringer		-9 916 617	-1 479 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		26 662	113 282
Sum fordringer		26 662	113 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 287 608	1 947 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 287 608	1 947 567
Sum omløpsmidler		2 314 270	2 060 989
SUM EIENDELER		2 314 270	2 060 989

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 573 720
Udekket tap		8 342 898	
Sum opptjent egenkapital		-8 342 898	1 573 720
Sum egenkapital		-8 342 898	1 573 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 942 566	
Øvrig langsiktig gjeld		16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld		7 959 294	16 728
Sum langsiktig gjeld		7 959 294	16 728
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 424	
Leverandørgjeld		2 368 974	312 411
Annen kortsiktig gjeld		245 476	158 131
Sum kortsiktig gjeld		2 697 875	470 542
Sum gjeld		10 657 168	487 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 314 270	2 060 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371428

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 915 482	2 646 300
Sum inntekter		2 915 482	2 646 300
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	210 286
Annen driftskostnad		12 565 933	3 926 265
Sum kostnader		12 782 723	4 136 551
Driftsresultat		-9 867 240	-1 490 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 047	11 165
Sum finansinntekter		44 047	11 165
Annen finanskostnad		93 424	
Sum finanskostnader		93 424	0
Netto finans		-49 377	11 165
Resultat før skattekostnad		-9 916 617	-1 479 087
Årsresultat		-9 916 617	-1 479 087
Totalresultat		-9 916 617	-1 479 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 916 617	-1 479 087
Sum overføringer og disponeringer		-9 916 617	-1 479 087



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		26 662	113 282
Sum fordringer		26 662	113 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 287 608	1 947 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 287 608	1 947 567
Sum omløpsmidler		2 314 270	2 060 989
SUM EIENDELER		2 314 270	2 060 989
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 573 720
Udekket tap		8 342 898	



Sum opptjent egenkapital	-8 342 898	1 573 720
Sum egenkapital	-8 342 898	1 573 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 942 566	
Øvrig langsiktig gjeld	16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld	7 959 294	16 728
Sum langsiktig gjeld	7 959 294	16 728
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 424	
Leverandørgjeld	2 368 974	312 411
Annen kortsiktig gjeld	245 476	158 131
Sum kortsiktig gjeld	2 697 875	470 542
Sum gjeld	10 657 168	487 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 314 270	2 060 989



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

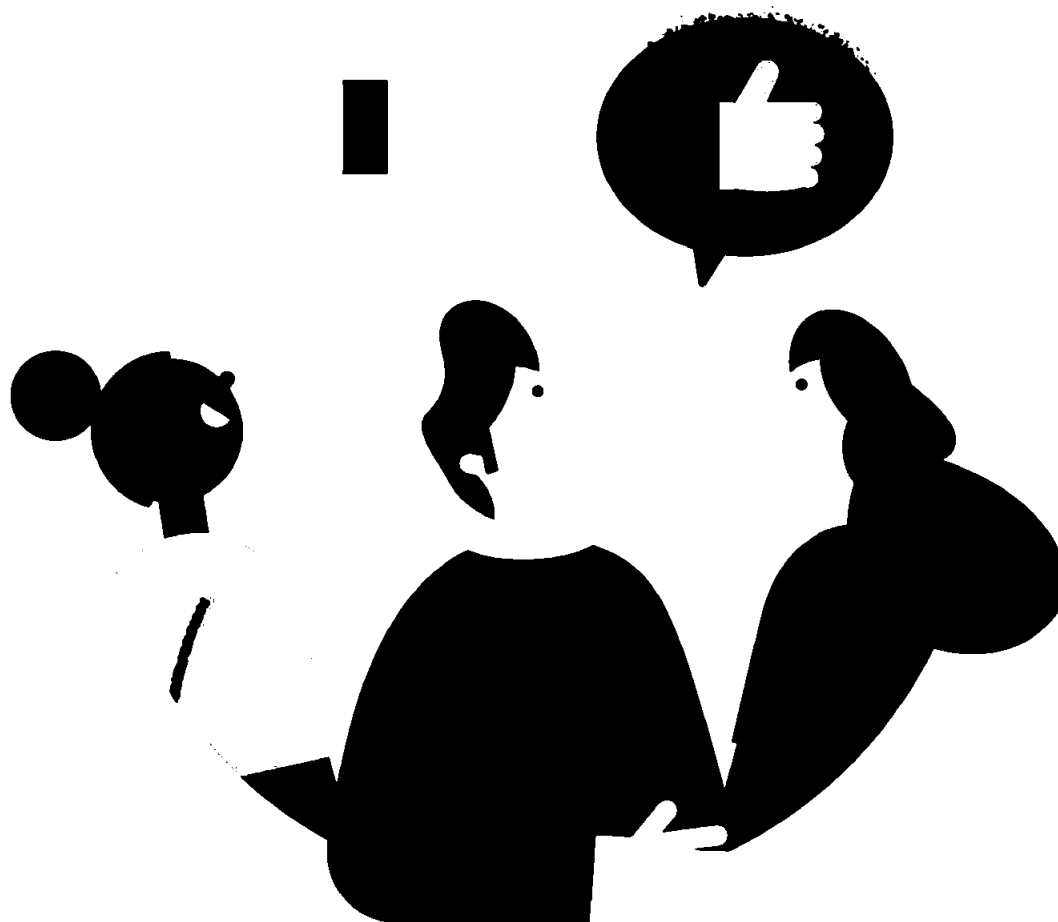
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

7742 Sameiet Sinsentoppen 1





Til seksjonseierne i Sameiet Sinsentoppen 1

Velkommen til årsmøte, onsdag 17. april 2024 kl. 18:30 i Trimrommet i kjelleren, Lørenveien 36A.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sinsentoppen 1 det kommende året.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i 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. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Næringsseksjonen har 15 stemmer, jf. punkt 6 i sameiets vedtekter.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Sinsentoppen 1
avholdes onsdag 17. april 2024 kl. 18:30 i Trimrommet i kjelleren, Lørenveien 36A.**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

5. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

INNKOMNE FORSLAG

- 7) Forslag fra seksjonseier: Utrede brannsikringstiltak
- 8) Håndtering av sameiets lån på 11 millioner kroner
- 9) Forslag om vedtektsendring - betinget av beslutning i foregående sak
- 10) Forslag til vedtektsendring - Plassering av ansvar for terrassegulvet i 6. etasje
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

11. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.02.2024
Styret i Sameiet Sinsentoppen 1

Jan Christian Sandberg/s/ Trine Bunkholdt/s/ Ina Kristine N Hågensen/s/ Svein Arvid
Tangen/s/ Harald Thoresen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Christian Sandberg	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Trine Bunkholdt	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Ina Kristine N Hågensen	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Svein Arvid Tangen	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Harald Thoresen	Heggelikroken 20
Varamedlem	Tove Indgjerd	Lørenveien 36 A
Varamedlem	Andreas Ose Marthinussen	Lørenveien 36 A

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Sinsentoppen 1

Sameiet består av 59 seksjoner.

Sameiet Sinsentoppen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986299920, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 30

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

Sameiet Sinsentoppen 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Brinchmann.

Styrets årsberetning for perioden 2023-2024**Fasadeprosjektet**

Rehabiliteringen av fasadene 1. – 5. etasje har vært den desidert viktigste og mest arbeidskrevende saken for styret denne perioden. Prosjektet ble vedtatt med overveldende flertall (30 stemmer for, to stemmer mot) på årsmøtet i april 2023. Årsmøtet vedtok at rehabiliteringen skulle omfatte utskifting av fasadeplater, lekting, vindspærre, terrasse-/balkongdører og vinduer. I tillegg besluttet årsmøtet at prosjektet skulle omfatte vask og maling av hele murfasaden. Årsmøtet fastsatte en kostnadsramme på 11,7 millioner kroner for prosjektet og ga styret fullmakt til å ta opp banklån på 11 millioner kroner.

Avtaleinngåelser:

Styret hadde før forrige årsmøte inngått kontrakt med Multiconsult AS om byggfaglig bistand og prosjektleidelse for å gjennomføre prosjektet.

Etter å ha innhentet tilbud fra tre anerkjente entreprenører i Oslo og gjennomført flere kontraktsmøter med to av dem, besluttet styret å tildele kontrakten til DVS Entreprenør AS.

Styret innhentet tilbud på lån på 11 millioner kroner fra fire banker. Nordea Bank tilbød oss de beste vilkårene med laveste rente og størst fleksibilitet. Rentenivået er endret flere ganger siden avtalen ble inngått i tråd med Norges Banks rentøkninger. Nordea Bank har også akseptert å konvertere lånet til såkalt grønt lån fordi vi har satt inn energibesparende vinduer. Dette gir oss 0,1 prosentpoeng lavere rente enn vi ellers ville ha hatt. Vi har et annuitetslån over 30 år og betaler for tiden 6,75 % rente p.a., effektiv rente er 6,93 % p.a. Lånet er blitt utbetalt i takt med fakturaene fra entreprenøren. På den måten har vi ikke belastet lånet mer enn nødvendig.

Søknad om økonomisk tilskudd

Styret søkte i juni 2023 om økonomisk tilskudd fra Oslo kommune fordi vi skifter til energivennlige vinduer/balkongdører med såkalt U-verdi lavere enn 0,80 W/m²K. De nye vinduene og dørene har en gjennomsnittlig U-verdi på 0,76 W/m²K. Styret leverte sluttokumentasjon i januar 2024. Kommunen har i brev av 19. mars 2024 bekreftet at søknaden er innvilget og vi vil få støtte på til sammen 441.500 kroner til prosjektet. Dette er i samsvar med tilsagnet.

Gjennomføring

Våren og sommeren 2023 ble prosjektet planlagt med bl.a. oppmåling i alle leiligheter. Byggestart ble avtalt til 1. august og sluttdato 22. desember 2023. I prosjektperioden har styret hatt såkalte byggherremøter med entreprenøren og prosjektleder fra Multiconsult omtrent hver annen uke. Prosjektleder har hatt hyppig kontakt med entreprenøren og hatt regelmessige befaringer av arbeidet. Det har hele tiden vært en effektiv dialog mellom partene.

Styret har behandlet flere endringsmeldinger fra entreprenøren. Endringsmeldinger kan være tilbud på tilleggsarbeider som styret har bedt om, eller nye forhold som entreprenøren har oppdaget som ikke dekkes av kontrakten. Slike endringsmeldinger ble først vurdert av prosjektleder før styret besluttet om endringen skulle gjennomføres. Styret aksepterte f.eks. tilbud på oppgradering av lufteventiler og renneløsninger på balkongene. Disse to endringene hadde til sammen en kostnad på ca. 500.000 kroner. Styret valgte å oppgradere ventilene bl.a. for å redusere støy og støv i leilighetene. Vi valgte også å montere beslag og vannrenner på alle balkonger, på samme måte

som Sameiet Sinsentoppen 2 har gjort tidligere. Montering er ikke blitt utført helt riktig, så entreprenøren vil utbedre dette våren 2024. Styret bad om tilbud på å oppgradere inngangspartiet, men valgte å avslå fordi den tilbudte prisen etter styrets vurdering var for høy. Avfallsdeponiet fremmet et tilleggskrav på ca. 185.000 kroner via entreprenøren fordi de gamle bygningsmaterialene ble betraktet som spesialavfall. Dette kravet ble avvist etter at Multiconsult hadde gransket grunnlaget. Se tabellen nedenfor med nærmere opplysninger om de godkjente endringsmeldingene.

Arbeidene er blitt gjennomført dels fra stillaser og lift, men også inne i leilighetene. Entreprenøren har varslet beboerne direkte om når de ville komme til den enkelte leilighet. Nesten uten unntak innrettet alle beboerne seg etter dette og stilte med klargjorte leiligheter på det varslede tidspunktet. Dette var nødvendig for å sikre en effektiv gjennomføring og for å kunne holde avtalt framdrift. Styret vil med dette rette en stor takk for den smidighet og forståelse alle viste overfor entreprenøren i denne perioden. Uten denne smidigheten ville prosjektet kunne ha tatt lenger tid og blitt dyrere.

Hva er blitt gjort

Entreprenøren hadde fullført det aller meste av de kontraktsfestede arbeidene 22. desember 2023. Vi avholdt sluttbefaring 8. januar 2024. I forkant av sluttbefaringen hadde alle beboerne blitt oppfordret til å melde feil og mangler, slik at styret hadde god oversikt til sluttbefaringen. Det ble satt opp en feil- og mangelliste som partene signerte. Styret kunne dermed bekrefte overtakelse av byggesaken i henhold til kontrakten. Styret godkjente følgende:

- Komplette arbeider knyttet til demontering av eksisterende fasadeplater, utlekting og vindspærre.
- Komplet oppbygging av fasader med ny vindspærre, utlekting, tetting rundt vinduer/dører og andre gjennomføringer. Nye fasadeplater type Equitone.
- Komplet utskifting av vinduer og balkongdører i 2. – 5. etasje, inkl. fugging og tetting, utvendig beslag, smyglis og innvendige arbeider (listverk).
- Utskifting av alle ventiler i yttervegg til lydventiler.
- Maling av murfasader.
- Tiltaksarbeider bestilt av byggherren; bl.a. rennesystem knyttet til balkonger.

Feil- og mangellisten var ikke omfattende, og entreprenøren kunne kvittere ut de fleste sakene innen 17. januar. Noen få gjenstående saker vil bli ferdigstilt i løpet av våren. Reklamasjonstiden gjelder fra 8. januar 2024 i henhold til NS8407, med en garantiperiode på 5 år fra overtakelsen.

Etter at de innvendige arbeidene var avsluttet i november, gjennomførte vi hovedrengjøring og boning av gulvene i fellesarealene. Entreprenøren dekket halvparten av disse kostnadene.

Styrets vurderinger

Styret mener prosjektet har vært vellykket og gitt et bra resultat. Det er blitt gjennomført innenfor de planlagte tids- og kostnadsrammene. Beboere meldte etter kort tid om lavere støy og varmere leiligheter etter at vinduene var skiftet. Det var riktig å male murfasaden samtidig med utskifting av fasadeplatene og vinduene. Det viktigste var å få skiftet fasadeplatene som var i ferd med å løsne. Under arbeidet ble det oppdaget råteskader bak en del fasadeplater på nordsiden. Skadene ble utbedret. På forhånd var vi spente på tilstanden på isolasjonen bak fasadeplatene. Det viste seg at



isolasjonen hadde så god kvalitet at den kunne gjenbrukes, men den manglet noen steder. Der ble det lagt inn ny isolasjon.

Byggearbeidene fra august til desember har vært en belastning for alle som bor i bygget og arbeider på Rema-butikken. Styret mener likevel at belastningen ble akseptabel, bl.a. fordi entreprenøren var flink til å varsle om framdriften og arbeidet i den enkelte leilighet ble gjennomført raskt og effektivt.

Fasadeprosjektet har vært en krevende sak for styret med hovedansvaret for alle merkantile og juridiske forhold, økonomien i prosjektet, gjennomføringen av prosjektet, kommunikasjon om prosjektet og ikke minst det bygningsfaglige. I den forbindelse vil vi rette en stor takk til vår prosjektleder Heidi Hybbestad i Multiconsult AS som har ledet prosjektet på vegne av styret og ytet svært verdifull bistand gjennom hele prosjektet. Uten bistand fra en erfaren prosjektleder med inngående bygningsfaglig og merkantil kompetanse hadde det ikke vært forsvarlig å gjennomføre et så stort prosjekt. Vi vil også rette en stor takk til en ansvarlig og dyktig entreprenør som la til rette for et åpent og godt samarbeid. Prosjektet hadde heller ikke vært mulig å gjennomføre uten samarbeidet med alle som bor og jobber i bygget (inkludert Rema 1000).

Regnskapet som legges fram i denne årsmeldingen gir ikke et komplett bilde av den økonomiske sluttoppstillingen for fasadeprosjektet fordi regnskapet er avsluttet 31.12.2023. Selv om byggeprosjektet i hovedsak ble fullført i desember 2023, forfaller en andel av kostnadene i 2024. Nedenfor følger et oppsett med hovedtallene uten periodisering.

	Beløp
Fakturert fra DVS Entreprenør iht. kontrakt	10 467 770
Endringsmelding (EM) 1: Maling på takterrasse i 7. etasje	47 125
EM 2: Ny renneløsning på balkonger, fastpris	202 151
EM 3: Tilpassing av skillevegger og balkongrekkverk, beslag	31 575
EM 4: Pussarbeider sålebank bakside og gavnl mot øst	10 558
EM 5: Lydventiler (ventilasjon)	302 088
EM 6: Fratrekk skader i korridorer	-29 158
EM 7: Pussarbeider sålebank sørside og gavnl mot vest	7 070
EM 8: Tillegg elektroarbeider	32 407
Sum DVS Entreprenør AS	11 071 586
Multiconsult (inkl. forarbeider til årsmøtet 2023, kontraktsprosesser, prosjektgjennomføring, oppfølging av kontrakten med entreprenøren, vurdering av sluttoppgjør mv. (arbeid i mars og april inngår ikke)	423 353
Sum fasadeprosjektet	11 494 939
Tilskudd fra Oslo kommune	441 500
Fasadeprosjektet, sluttresultat	11 053 439
Tilleggsarbeider utført for seksjonseiere av DVS Entreprenør AS	172 816
Viderefakturert til seksjonseiere bolig	87 221
Viderefakturert til næringsseksjonen	85 595

Årsmøtet i 2023 fastsatte en kostnadsramme på 11,7 millioner kroner for prosjektet. Sluttresultatet ble i underkant av 11,1 millioner kroner.

Ny løsning for kameraovervåkning i sameiet

Et ekstraordinært årsmøte 12.-15. september 2023 ga overveldende flertall for styrets forslag om å innføre en ny bestemmelse i vedtektene som tillater kameraovervåkning av fellesarealer. På bakgrunn av det ekstraordinære årsmøtets vedtak, har styret inngått sikkerhetsavtale med Avarn Security. Avtalen omfatter kontinuerlig kameraovervåkning og opptak av hovedinngangen, sykkelboden, tre trapper ned til kjelleren og kjellerkorridorene. Opptakene slettes automatisk etter en uke med mindre styret gir beskjed om en hendelse og at opptakene ikke må slettes. Kameraene i trappene ned til kjelleren har såkalt analysefunksjon som vil varsle alarmsentralen hvis folk oppholder seg foran kjellerdørene mer enn 30 sekunder. Sikkerhetsfolk på alarmsentralen kan da se hva som skjer og eventuelt snakke til vedkommende gjennom høyttalere. Vektere rykker ut om nødvendig eller politi varsles.

Sikkerhetsavtalen gjør det også mulig for alle beboere å tilkalle vekter ved behov, f.eks. hvis det oppdages uvedkommende som ikke vil fjerne seg, det er festbråk eller andre ubehagelige situasjoner. Les mer om ordningen, om telefonnummer mv. på Vibbo under «Vekter – Sikkerhet».

Løren Velforening - utmelding

Sameiet har vært medlem av Løren Velforening i mange år. Styret besluttet å avslutte medlemskapet med virkning fra 1. desember 2023.

Styret hadde i lang tid vært misfornøyd med utviklingen i Løren Velforening generelt og arbeidet med nye vedtekter spesielt. Vi hadde forsøkt å bidra konstruktivt til en positiv utvikling av foreningen, men måtte til slutt konstatere at foreningen ikke evnet å løfte seg.

En av utfordringene til foreningen er at den i hovedsak består av såkalt "pliktige" medlemmer, dvs. boligsameier og borettslag utviklet av Selvaag rundt sentrum av Løren. Sinsentoppen 1 har vært såkalt "frivillig" medlem. Det er til dels uklare ansvarsforhold og grensesnitt mellom de pliktige og frivillige medlemmene, bl.a. når det gjelder et gassanlegg for flere sameier, innkjøp av en del tjenester m.m. Vi ønsket bl.a. å rydde opp i dette i forbindelse med utarbeidelse av nye vedtekter.

Styret beklager det var nødvendig å gå til utmeldelse. Vi mener det er behov for en sterk velforening som har kraft og evne til å bidra til å utvikle Løren. Det er i alles interesse å delta aktivt i dette arbeidet, men det må skje på et forsvarlig grunnlag, ikke slik velforeningen har utviklet seg de siste årene. Styret vil fortsatt ha en dialog med foreningen, og vil følge hvordan den utvikler seg fram til årsmøtet senere i vår.

Styret utelukker ikke at det kan bli aktuelt å melde sameiet inn igjen etter at det er ryddet opp i vedtektene, foreningen har fått et klart formål m.m.

Vann i heissjakt

Vi har i flere år hatt problemer med vann i bunnen av heissjakten. Et ingeniørfirma har påvist at vannet trenger gjennom små sprekker i betongen fra jordmasser rundt bunnen av sjakten. Firmaet vil i løpet av våren tette betonggulvet og -veggene i bunnen av sjakten, slik at vann ikke kommer inn.



Helse, miljø og sikkerhet

Oppgradering av brannsentralen

Brannsentralen med tilhørende detektorer og ringeklokker i fellesarealer, samt automatisk varsling til Brann- og redningsetaten, blir testet årlig.

Det er nå nødvendig å oppgradere den eksisterende brannsentralen. I den forbindelse innhenter styret flere tilbud på en ny type brannsentral for å ha et sammenlikningsgrunnlag. Oppgradering eller utskifting vil skje i løpet av våren.

Brannslukningsapparater

Det er brannslukningsapparater i alle fellesarealer. Disse blir kontrollert årlig,

Heisen

Vi har serviceavtale med KONE AS om fast service på heisen fire ganger i året. I tillegg utfører Oslo kommune sikkerhetskontroll av heisen en gang per år.

Styret mener at sikkerheten i sameiet generelt er god, bl.a. gjennom ulike brannsikringstiltak, fysisk sikring av fellesarealer, regelmessig kontroll og ettersyn av fellesarealer, tekniske anlegg osv. Det er likevel slik – som alltid – at den viktigste sikkerhetsfaktoren er oss selv. Vær årvåken! Iverksett tiltak umiddelbart eller meld fra til styret hvis du oppdager avvik eller sikkerhetsrisiko. Vi må passe på å ikke slippe inn uvedkommende, at det ikke ligger brennbart materiale i fellesarealene, at vi ikke sperrer rømningsveier med gjenstander osv.

For å ivareta egen og alles andres sikkerhet er det viktig med sikkerheten i egen leilighet. Det skal være fungerende røykvarsler(e) og slukningsutstyr i alle leiligheter. Bare du kan ivareta dette. Uten fungerende røykvarsler og slukningsutstyr kan man risikere både liv og helse og en betydelig avkortning av forsikringen ved en eventuell brann. For mer informasjon om dette se Vibbo ([Brannsikring | Vibbo](#)) eller f.eks. her: <https://tilsyn.no/roykvarslere/>. Både røykvarsler og slukningsutstyr skal kontrolleres minst en gang per år. Se hvordan du kan sjekke her: <https://www.sikkerhverdag.no/brann/slokke-brann/slik-sjekker-du-slokkeutstyret/>.

Trivsel

Det ble gjennomført en dugnad våren 2023 med godt oppmøte. Dugnaden er viktig for å få ryddet, vasket og gjort annet forefallende arbeid som er nødvendig for å ha et trivelig bomiljø. Dugnaden er også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen.

Samtidig med dugnaden har vi pleid å leie inn en avfallscontainer. Den har raskt blitt full, dvs. det er mange som benytter anledningen til å kvitte seg med ting og tang. Hvis det er stemning for det, bør vi vurdere å leie inn container et par ganger i året. Vær oppmerksom på at ikke alle typer avfall kan kastes i en slik container. Vi minner også om minigjenbruksstasjonen på baksiden av Meny på Løren torg ([Løren gjenvinningsstasjon - Alle gjenvinningsstasjoner - Oslo kommune](#)) og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk/Alnabru ([Haraldrud gjenvinningsstasjon - Alle gjenvinningsstasjoner - Oslo kommune](#)). Husholdningskunder kan levere avfall gratis begge steder.

Hvert år skifter vi ut planter foran hovedinngangen. Etter fasadeprosjektet er det behov for en ekstra innsats i løpet av våren.

**Andre saker**

Vi har hatt noen mindre lekkasjesaker, bl.a. i taket hos Rema (avløpsrør fra 2. etasje), i taket i sykkelboden, i varmesentralen og 5. etasje. Lekkasjene er blitt oppdaget tidlig og har ikke medført særlig skade. Lekkasje øverst i trappeløpet til garasjen er blitt meldt til styret i Sameiet Sinsentoppen 2, men er ikke blitt fulgt opp.

Vi har hatt feil på el-anlegget et par ganger i denne styreperioden. Fellesarealene har vært mørklagt. Begge gangene har feilen vært ulike steder i kjelleren. Det vil etter hvert bli nødvendig å oppgradere deler av byggets el-anlegg.

Heisen ble oppgradert før sommeren med ny kabling og nye LED-lamper. Stolterskler ble justert. Samlet pris ca. 43.000 kr. Justeringen av stoltersklene har gitt bedre driftsstabilitet.

Styret har besluttet å øke leieprisen for parkeringsplassen på baksiden av bygget fra 1500 kroner per måned til 4500 kroner per måned med virkning fra 1. mai 2024. Det er plass til ca. tre biler på plassen som leies ut til Rema1000 via Ragde Eiendom.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 611 018. Grunnen for dette er at sameiet har fått tilsendt fakturaer ifm. rehabilitering av fasadene før sameiet har fått utbetalt lånet som finansierer rehabilitering. Sameiet hadde positiv arbeidskapital pr. 31.01.2024.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sinsentoppen 1.

Lån

Sameiet Sinsentoppen 1 har lån i Nordea. Lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på en liten reduksjon av felleskostnadene fra 1. januar 2024, sameiet meldte seg ut av Løren Velforening. Medlemskontingenten har blitt fastsatt på grunnlag av antall seksjoner, og alle seksjonene har betalt kr. 58 pr. mnd. Innkrevningen av linje Medlemsavg.Løren Vel ble fjernet fra felleskostnadene fra 1. januar 2024.

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, 26. februar 2024

14269

12132

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsentoppen 1' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 9.916.617. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 7076.13.55234

Telefon + 47 22 49 26 71

Mobil + 47 95 24 99 05

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

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

Oslo, 26.februar 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 867 256	2 514 634	2 875 000	2 858 000
Andre inntekter	3	48 226	131 666	0	441 500
SUM DRIFTSINTEKTER		2 915 482	2 646 300	2 875 000	3 299 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-25 986	-21 150	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-184 300	-150 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-102 478	-98 523	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar		0	-101 220	-80 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-11 000 387	-2 318 536	-11 763 000	-3 375 000
Forsikringer		-137 444	-128 661	-142 000	-151 000
Kommunale avgifter	8	-620 584	-521 112	-572 000	-718 000
Energi/fyring	9	-90 842	-108 418	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 200	-133 200	-140 000	-140 400
Andre driftskostnader	10	-469 498	-501 595	-559 000	-481 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 782 723	-4 136 551	-13 645 150	-5 335 400
DRIFTSRESULTAT		-9 867 240	-1 490 251	-10 770 150	-2 035 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 047	11 165	0	0
Finanskostnader	12	-93 424	0	-656 000	-480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 377	11 165	-656 000	-480 000
ÅRSRESULTAT		-9 916 617	-1 479 087	-11 426 150	-2 515 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 573 719	-1 479 087		
Udekket tap		-8 342 898	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	513
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		26 663	28 721
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Energiavregning	16	-227 414	84 013
Driftskonto OBOS-banken		761 984	861 783
Sparekonto OBOS-banken		1 508 265	1 068 882
Sparekonto OBOS-banken II		17 359	16 902
SUM OMLØPSMIDLER		2 086 857	2 060 989
SUM EIENDELER		2 086 857	2 060 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 573 720
Udekket tap	13	-8 342 898	0
SUM EGENKAPITAL		-8 342 898	1 573 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 942 566	0
Annen langsiktig gjeld	15	16 728	16 728
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 959 294	16 728
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 062	57 634
Leverandørgjeld		2 368 974	312 411
Påløpte renter		83 424	0
Energiavregning	16	227 414	0
Påløpte kostnader		0	100 497
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 697 875	470 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 314 270	2 060 989
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Sameiet Sinsentoppen I

Jan Christian Sandberg/s/ Trine Bunkholdt/s/ Ina Kristine N Hågensen/s/
Svein Arvid Tangen/s/ Harald Thoresen /s/

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 062 524
Seksjonert lokale	515 652
TV	128 760
Diverse	109 452
Kontingent	40 368
Parkeringsleie	10 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 867 256

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	140
Næringslokale	48 086
SUM ANDRE INNETEKTER	48 226

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 2022/2023, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 197, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-385 763
Hovedentreprenør, DVS Entreprenør AS	-9 681 516
Endringer, DVS Entreprenør AS	-564 119
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 631 397
Drift/vedlikehold bygninger	-59 418
Drift/vedlikehold VVS	-18 722
Drift/vedlikehold elektro	-88 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 615
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 092
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 540
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 397
Kostnader dugnader	-3 241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 000 387

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-378 633
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-620 584

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 420
Fjernvarme	-28 422
SUM ENERGI / FYRING	-90 842

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 500
Driftsmateriell	-1 648
Vaktmestertjenester	-137 912
Vakthold	-34 386
Renhold ved firmaer	-217 000
Andre fremmede tjenester	-26 254
Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 197
Andre kontorkostnader	0
Porto	-40
Kontingenter	-40 037
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-1 515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-469 498

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 840
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-250
SUM FINANSINNTEKTER	44 047

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-71 021
Nordea	-22 403
SUM FINANSKOSTNADER	-93 424

NOTE: 13**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 fremtidig felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 000 000	
Nedbetalt i år	-7 942 566	
		-7 942 566
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 942 566

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Trimrom		-16 728
---------	--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-16 728
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-797 520
----------------------------------	--	----------

SUM INNETEKTER		-797 520
-----------------------	--	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon		7 220
----------------	--	-------

Fjernvarme		562 886
------------	--	---------

SUM KOSTNADER		570 106
----------------------	--	----------------

SUM ENERGIAVREGNING		-227 414
----------------------------	--	-----------------

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.



Sak 6. Fastsettelse av styrehonorar Sakens flertallskrav alminnelig (50%)

Beskrivelse: Styret foreslår at godtgjørelse til styret for styreperioden april 2023 til april 2024 settes til 190.000 kr. Dette er samme godtgjørelse som forrige periode.

Godtgjørelsen fordeles til styremedlemmene i henhold til nøkkel fastsatt av styret.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for perioden april 2023 til april 2024 settes til 190.000 kr.

Sak 7. Forslag fra seksjonseier: Utrede brannsikringstiltak Forslagstiller: Agnethe Kleiven Sakens flertallskrav alminnelig (50%)

Beskrivelse: Agnethe Kleiven ber i e-post av 15. februar 2023 om følgende:

I forbindelse med årsmøtet 17. april, ber jeg om at styret utreder følgende saker:

1. Seriekoblet brannvarslingsanlegg knyttet mot brannvesenet.
2. Brannstiger knyttet til leilighetene.

Styrets innstilling

1. Sameiet har allerede seriekoblet brannvarslingsanlegg med automatisk varslings til brannvesenet. Det er detektorer i fellesarealer og ringeklokker i korridorene. Uavhengig av dette forslaget har styret innhentet tilbud på oppgradering av brannsentralen. Etter oppgraderingen vil vi ha en topp moderne brannsentral. Det blir utført årlige ettersyn og test av anlegget. Det er derfor ikke nødvendig å utrede dette tiltaket.

2. Bygget har i dag ikke utvendige brannstiger. Det er to innvendige rømningsveier (trappeløp) fra alle leiligheter. Dersom korridoren utenfor leiligheten er sperret av flammer og røyk, skal man holde døren lukket og om mulig tette rundt døren med våte håndklær slik at røyk ikke siver inn i leiligheten. Gå ut på balkongen om nødvendig og vent til brann- og redningsetaten kan evakuere deg.

Bygget ble godkjent med nevnte brannsikringstiltak i 2003. Montering av utvendige brannstiger kan sikkert la seg gjennomføre som et tilleggstiltak, men styret mener det ikke er riktig å prioritere utredning av et slikt tiltak. En utredning vil omfatte forprosjektering og muligens involvering av arkitekt, innhenting og evaluering av tilbud, om nødvendig utarbeide søknad til Plan- og bygningsetaten og utarbeidelse av beslutningsgrunnlag.

Styret anbefaler at de foreslåtte utredningene ikke gjennomføres. Hvis årsmøtet ber styret om å utrede montering av utvendige brannstiger, bør beslutning om å montere slike brannstiger behandles på neste årsmøte.

Forslaget krever alminnelig flertall (over 50 % av stemmene) for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret utrede montering av utvendige brannstiger.

Sak 8. Håndtering av sameiets lån på 11 millioner kroner**Sakens flertallskrav alminnelig (50%)**

I forbindelse fasadeprosjektet har sameiet tatt opp et lån på 11 millioner kroner. Styret har tidligere varslet at vi vil foreslå ulike modeller for å håndtere dette lånet. Fire modeller med utregninger for hver leilighet ble lagt ut på Vibbo 6. mars i år. Årsmøtet 17. april må ta stilling til hvilken modell vi skal velge.

De fire modellene er nærmere beskrevet i vedlegget til denne saken. Den første modellen innebærer at sameiet nedbetaler lånet over 30 år (gjeldende låneavtale). Modell 2 innebærer at sameiet innbetaler hele lånet nå ved at hver seksjonseier innbetaler sin andel av lånet. Denne modellen innebærer at eierne må innbetale fra ca. 85.000 kr for de minste leilighetene til over 300.000 kr for de største. Den tredje modellen er en mellomløsning av de to første. Den siste modellen innebærer en individuell løsning hvor seksjonseierne selv velger hvor mye og fort de vil nedbetale sin andel av fellesgjelden. Modellen innebærer at sameiet inngår en administrasjonsavtale med forretningsfører. Avtalen har en kostnad og forutsetter en vedtektsendring. Det er viktig at alle leser betingelsene for en slik administrasjonsavtale nøye (se omtale av modell 4 i vedlegget).

Styret vil gjøre oppmerksom på en spesiell problemstilling. Det er liten tvil om at modell 2 samlet vil gi lavest kostnader for sameiet og de fleste eierne. Det er grunn til å tro at mange eiere vil foretrekke denne modellen. Men denne modellen er bare best under forutsetning av at eierne klarer å reise den kapital som er nødvendig for å innbetale sin andel av gjelden. For noen vil det kunne være vanskelig eller umulig å reise så mye penger. Det vil kunne føre til at de må selge leiligheten hvis flertallet (over 50 % av de avgitte stemmene) stemmer for modell 2. Det som er best for et flertall, kan dermed ramme et mindretall svært hardt. Styret ber alle stemmeberettigede avveie hva som er best i en slik situasjon.

På årsmøtet kan det være vanskelig å argumentere mot en modell på grunnlag av egen økonomi. Dersom noen av dere vil bli rammet hardt av en eller flere av modellene og synes det er vanskelig å legge fram synspunkter på årsmøtet, kan dere ta kontakt med en i styret, som da kan legge fram synspunkter på vegne av eier (gjerne anonymt).

Den praktiske håndteringen av beslutningen:

- Dersom modell 1 får flertall vil nedbetalingen av lånet fortsette som forutsatt i låneavtalen, dvs. en annuitetslån på 30 år. Da blir det ingen engangsinnbetaling, men felleskostnadene settes opp med virkning fra 1. juli 2024. Senere årsmøter kan beslutte raskere nedbetaling, eventuelt gjennomføre kapitalinnhenting for å redusere eller kvitte seg med gjelden.
- Dersom modell 2 får flertall, vil styret be forretningsfører gjennomføre en ekstraordinær kapitalinnkalling på 11 mill. kroner. Beløpet skal innbetales 1. september 2024. Felleskostnadene vil settes ned med virkning fra 1. oktober 2024.
- Dersom modell 3 får flertall, vil kapitalinnkallingen på 6,5 millioner kroner gjennomføres på samme måte som for modell 2, dvs. beløpet skal innbetales 1. september 2024.



- Dersom modell 4 får flertall (minst to tredeler av avgitte stemmer) vil styret inngå administrasjonsavtale med forretningsfører. Avtalen vil koste sameiet 26.500 kr i etableringsgebyr og 10.800 kr i årlige kostnader. De seksjonseiere som velger å nedbetale sin andel av lånet, kan inngå individuell avtale om det med forretningsfører i henhold til betingelsene angitt i vedlegget. Beløpet må innbetales innen 15. september i år. Felleskostnadene vil bli satt opp med virkning fra 1. juli i år.

Modell 1 - 3 krever simpelt flertall (minst 50 %), mens modell 4 krever to tredels flertall for å bli vedtatt. Vi kan åpne for å bruke skriftlige stemmesedler hvis årsmøtet ønsker det.

Styrets innstilling

Styret og sameiet kan leve med alle modellene. For sameiet vil modell 2 samlet gi lavest kostnader og størst fleksibilitet, men eierne må avgjøre denne saken. Styret avgir derfor ingen anbefaling. Hvis ingen av modellene får over 50 % av stemmene, vil modell 1 bli stående.

Forslag til vedtak

Forslag 1:

Årsmøtet vedtar modell 1, dvs. at sameiet betaler ned lånet på 11 millioner kroner over 30 år. Dette innebærer at felleskostnadene må økes med minst 19 % fra 1. juli 2024.

Forslag 2:

Årsmøtet vedtar modell 2, dvs. at sameiet gjennomfører en ekstraordinær kapitalinnkalling fra eierne på 11 millioner kroner. Seksjonseierne innbetaler sin andel av gjelden i henhold til sameiebrøken 1. september 2024.

Forslag 3:

Årsmøtet vedtar modell 3, dvs. sameiet gjennomfører en ekstraordinær kapitalinnkalling på 6.500.000 kroner fra seksjonseierne. Seksjonseierne innbetaler sin andel av gjelden i henhold til sameiebrøken 1. september 2024.

Forslag 4:

Årsmøtet vedtar modell 4, dvs. sameiet inngår administrasjonsavtale med forretningsfører om individuell innfrielse av fellesgjeld. De seksjonseierne som ønsker det, kan inngå individuell avtale med forretningsfører og innbetale sin andel av gjelden innen 15. september 2024. Denne modellen forutsetter vedtektsendring med to tredels flertall (se neste sak).

Vedlegg til sak 8. Om håndtering av sameiets lån på 11 millioner kroner, (side 25 til 32).

I forbindelse med fasadeprosjektet har sameiet tatt opp et lån på 11 millioner kroner i Nordea. Dette medfører økte kostnader i form av renter og avdrag på ca. 860.000 kroner per år. I slutten av november 2023 varslet styret om behov for å øke felleskostnadene fra våren 2024. Økningen av felleskostnadene kan reduseres eller unngås ved at årsmøtet vedtar at det gjennomføres en ekstraordinær kapitalinnkalling fra eierne, slik at vi kan nedbetale lånet og dermed redusere sameiets finanskostnader.

Sameiets inntekter er ikke store nok til å dekke store rentekostnader og avdrag, selv om vi har hatt et positivt driftsresultat etter den store økningen av felleskostnadene fra 1. august 2022.

For å kunne håndtere finanskostnadene, ser styret to alternativer som årsmøtet må velge mellom:

- a) Øke felleskostnadene så mye at vi kan betjene gjelden og ha tilstrekkelige reserver til å håndtere uforutsette kostnader de neste årene.
- b) Gjennomføre en ekstraordinær kapitalinnkalling for å redusere hele eller deler av sameiets gjeld.

Alternativ b) er et interessant alternativ fordi den enkelte seksjonseier som regel kan oppnå vesentlig bedre rentevilkår på egen hånd enn det sameiet kan oppnå. Det er derfor viktig at hver enkelt seksjonseier undersøker med egen bank om hva slags betingelser det er mulig å oppnå sammenliknet med sameiets betingelser. Dersom seksjonseier kan benytte sparepenger, blir regnestykket selvsagt enda gunstigere.

Nordea har konvertert lånet til såkalt grønt lån fordi vi har satt inn energibesparende vinduer. Det gir oss 0,1 prosentpoeng lavere rente enn vi ellers ville ha hatt. Vi har et annuitetslån og betaler 6,75 % rente p.a., effektiv rente er 6,93 % p.a. Renter og avdrag vil utgjøre ca. 860.000 kroner per år.

Nettjenesten Finansportalen.no har oversikt over hvor mye lån koster i forskjellige banker. De beste boliglånene innenfor 60 % av markedsverdi har en effektiv rente på fra rundt 5,3 %, dvs. ca. 1,5 prosentpoeng lavere enn sameiet har klart å oppnå. Må du låne opptil 75 % av markedsverdi, stiger de beste bankene til rundt 5,60 % effektiv rente. Det er store individuelle forskjeller, så det er viktig at den enkelte undersøker hvor gode betingelser det er mulig å oppnå i markedet.

Styret legger nedenfor fram tall som viser hvor mye felleskostnadene bør økes, samt to modeller for nedbetaling av hele eller deler av gjelden og hvordan ulike nedbetalinger vil slå ut for felleskostnadene.

Modellen bygger på følgende forutsetninger (før endringer):

- Budsjetterte ordinære inntekter: 2.858.000 kr
- Budsjetterte ordinære driftskostnader: 2.510.000 kr
- Finanskostnader: 860.000 kr
- Underskudd: - 512.000 kr

I modellene forutsetter vi at ordinære driftskostnader vil være på omtrent samme nivå som nå, når vi ser bort fra rehabiliteringen av fasaden. Det betyr at vi kan gjøre løpende



vedlikehold av f.eks. heisen, varmesentralen, boning av gulv, utskiftinger som adgangssystemet, dørtelefon osv., men kostbar utskifting av f.eks. el-anlegg, ny heis etc. neppe vil være mulig uten økning av sameiets inntekter. Et usikkerhetsmoment er at vi forventer at løpende driftsutgifter vil øke etter hvert som bygningen og de tekniske installasjonene blir eldre, men det er ikke mulig å si noe sikkert om dette. Kommunale avgifter ser også ut til å øke mer enn den generelle prisstigningen. Det vil derfor være behov for å øke fellesinnkrevningen i årene framover, uavhengig av hvilken nedbetalingsmodell vi velger.

Modell 1: Sameiet nedbetaler lånet på 11 mill. kr over 30 år

Hvor mye må vi øke felleskostnadene for å gå i balanse fra 2025?

I denne modellen følger vi ordinær nedbetalingsplan for lånet, dvs. et annuitetslån over 30 år. Vi må øke felleskostnader bolig og felleskostnader næring med 19 % for å kreve inn 512.000 kr ekstra.

Tabellen nedenfor viser hvor mye hver enkelt leilighet må betale sammenlignet med dagens kostnader. Se kolonnen for modell 1. Det er kolonnen for «Totale utgifter» som viser hva hver enkelt seksjon må betale hver måned. Alle tall vil kunne bli inflasjonsjustert.

Sameiet Sinsentoppen 1		Månedlige kostnader før endringer				Modell 1 Månedlige kostnader		
Leil.nr.	Brøk i %	A konto oppvarming	Felleskostnader	Bredbånd	Tot. utgifter	Nye felleskostnader	Totale utgifter	Endring i kr/mnd
1 – H0201	0,02184	2180	3951	185	6316	4 698	7 063	747
2 – H0202	0,00971	1000	1757	185	2942	2 088	3 273	331
3 – H0203	0,00971	1010	1757	185	2952	2 088	3 283	331
4 – H0204	0,00971	740	1757	185	2682	2 088	3 013	331
5 – H0205	0,00971	900	1757	185	2842	2 088	3 173	331
6 – H0206	0,00971	710	1757	185	2652	2 088	2 983	331
7 – H0207	0,00971	630	1757	185	2572	2 088	2 903	331
8 – H0208	0,00944	490	1708	185	2383	2 030	2 705	322
9 – H0209	0,01078	1050	1953	185	3188	2 320	3 555	367
10 – H0216	0,01618	1040	2926	185	4151	3 480	4 705	554
11 – H0215	0,01618	1550	2926	185	4661	3 480	5 215	554
12 – H0214	0,0213	1330	3856	185	5371	4 582	6 097	726
13 – H0213	0,00971	1150	1757	185	3092	2 088	3 423	331
14 – H0212	0,02022	840	3658	185	4683	4 350	5 375	692
15 – H0211	0,02076	1150	3759	185	5094	4 466	5 801	707
16 – H0210	0,01833	2130	3318	185	5633	3 944	6 259	626
17 – H0301	0,02184	1530	3951	185	5666	4 698	6 413	747
18 – H0302	0,00971	820	1757	185	2762	2 088	3 093	331
19 – H0303	0,00971	950	1757	185	2892	2 088	3 223	331
20 – H0304	0,00971	520	1757	185	2462	2 088	2 793	331
21 – H0305	0,00971	800	1757	185	2742	2 088	3 073	331
22 – H0306	0,00971	590	1757	185	2532	2 088	2 863	331
23 – H0307	0,00971	430	1757	185	2372	2 088	2 703	331
24 – H0308	0,00944	670	1708	185	2563	2 030	2 885	322
25 – H0309	0,01078	1690	1953	185	3828	2 320	4 195	367



26 – H0316	0,01618	690	2926	185	3801	3 480	4 355	554
27 – H0315	0,01618	1290	2926	185	4401	3 480	4 955	554
28 – H0314	0,0213	1060	3856	185	5101	4 582	5 827	726
29 – H0313	0,00971	1000	1757	185	2942	2 088	3 273	331
30 – H0312	0,02022	910	3658	185	4753	4 350	5 445	692
31 – H0311	0,02076	1140	3759	185	5084	4 466	5 791	707
32 – H0310	0,01833	880	3318	185	4383	3 944	5 009	626
33 – H0401	0,02184	1100	3951	185	5236	4 698	5 983	747
34 – H0402	0,00971	760	1757	185	2702	2 088	3 033	331
35 – H0403	0,01456	910	2637	185	3732	3 132	4 227	495
36 – H0404	0,01456	730	2637	185	3552	3 132	4 047	495
37 – H0405	0,01456	1480	2637	185	4302	3 132	4 797	495
38 – H0406	0,01429	470	2588	185	3243	3 074	3 729	486
39 – H0407	0,01078	1400	1953	185	3538	2 320	3 905	367
40 – H0412	0,03316	1600	6000	185	7785	7 134	8 919	1 134
41 – H0411	0,02507	1000	4539	185	5724	5 394	6 579	855
42 – H0410	0,02507	2090	4539	185	6814	5 394	7 669	855
43 – H0409	0,02346	630	4246	185	5061	5 046	5 861	800
44 – H0408	0,01833	1720	3318	185	5223	3 944	5 849	626
45 – H0501	0,02184	1610	3951	185	5746	4 698	6 493	747
46 – H0502	0,00971	820	1757	185	2762	2 088	3 093	331
47 – H0503	0,01456	810	2637	185	3632	3 132	4 127	495
48 – H0504	0,01456	890	2637	185	3712	3 132	4 207	495
49 – H0505	0,01456	1070	2637	185	3892	3 132	4 387	495
50 – H0506	0,01429	1270	2588	185	4043	3 074	4 529	486
51 – H0511	0,03316	1560	6000	185	7745	7 134	8 879	1 134
52 – H0510	0,02507	930	4539	185	5654	5 394	6 509	855
53 – H0509	0,02507	1620	4539	185	6344	5 394	7 199	855
54 – H0508	0,02346	2130	4246	185	6561	5 046	7 361	800
55 – H0507	0,02993	1770	5417	185	7372	6 438	8 393	1 021
56 – H0601	0,03047	1820	5514	185	7519	6 554	8 559	1 040
57 – H0603	0,03613	2070	6537	185	8792	7 772	10 027	1 235
58 – H0602	0,03586	1330	6490	185	8005	7 714	9 229	1 224
59 - Næring		0	45253	0	45253	53 784	53 784	9 313

Næringsseksjonen betaler 20 % av felleskostnadene. Næringsseksjonens andel av lånet er 20 %.

Boligseksjonens andel i prosent er av boligsameiets andel (80 % av felleskostnadene).

Vurdering:

Økningen av de månedlige kostnadene er relativt beskjeden, men dette er kostnader som vi skal betale i 30 år. Samlet vil sameiet betale ca. 7,25 mill. kroner i renteutgifter over 30 år, gitt dagens rentenivå i 30 år. Hvis vi velger modell 2 vil mange antakelig velge en raskere nedbetalingstid enn 30 år. Den samlede rentekostnaden vil dermed bli lavere.

Modell 1 vil være best for de som ikke kan reise kapital til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.



Modell 2: Sameiet nedbetaler hele lånet gjennom e.o. kapitalinnkalling og setter ned felleskostnadene

Hvor mye kan vi da sette ned felleskostnadene?

I denne modellen må alle seksjonseierne innbetale sin andel av lånet. Sameiets finanskostnader på 860.000 kr faller bort, noe som gir rom for å redusere felleskostnadene med 348.000 kr per år. Det vil da være mulig å redusere de totale utgiftene med 12 % (eller 12,82 % av felleskostnadene).

Den enkelte seksjons andel av lånet går fram av kolonnen «Engangsinnbetaling».

Sameiet Sinsentoppen 1		Månedlige kostnader før endringer				Modell 2 Engangsinnbetaling og nye månedlige utgifter			
Leil.nr.	Brøk i %	A konto oppvarming	Felleskostnader	Bredbånd	Totale utgifter	Engangsinnbetaling	Ny felleskostnad	Nye totale utgifter	Endring tot. utgifter
1	0,02184	2180	3951	185	6316	192 181	3 445	5 810	-506
2	0,00971	1000	1757	185	2942	85 414	1 532	2 717	-225
3	0,00971	1010	1757	185	2952	85 414	1 532	2 727	-225
4	0,00971	740	1757	185	2682	85 414	1 532	2 457	-225
5	0,00971	900	1757	185	2842	85 414	1 532	2 617	-225
6	0,00971	710	1757	185	2652	85 414	1 532	2 427	-225
7	0,00971	630	1757	185	2572	85 414	1 532	2 347	-225
8	0,00944	490	1708	185	2383	83 041	1 489	2 164	-219
9	0,01078	1050	1953	185	3188	94 904	1 703	2 938	-250
10	0,01618	1040	2926	185	4151	142 356	2 551	3 776	-375
11	0,01618	1550	2926	185	4661	142 356	2 551	4 286	-375
12	0,0213	1330	3856	185	5371	187 436	3 362	4 877	-494
13	0,00971	1150	1757	185	3092	85 414	1 532	2 867	-225
14	0,02022	840	3658	185	4683	177 946	3 189	4 214	-469
15	0,02076	1150	3759	185	5094	182 691	3 277	4 612	-482
16	0,01833	2130	3318	185	5633	161 337	2 893	5 208	-425
17	0,02184	1530	3951	185	5666	192 181	3 445	5 160	-506
18	0,00971	820	1757	185	2762	85 414	1 532	2 537	-225
19	0,00971	950	1757	185	2892	85 414	1 532	2 667	-225
20	0,00971	520	1757	185	2462	85 414	1 532	2 237	-225
21	0,00971	800	1757	185	2742	85 414	1 532	2 517	-225
22	0,00971	590	1757	185	2532	85 414	1 532	2 307	-225
23	0,00971	430	1757	185	2372	85 414	1 532	2 147	-225
24	0,00944	670	1708	185	2563	83 041	1 489	2 344	-219
25	0,01078	1690	1953	185	3828	94 904	1 703	3 578	-250
26	0,01618	690	2926	185	3801	142 356	2 551	3 426	-375
27	0,01618	1290	2926	185	4401	142 356	2 551	4 026	-375
28	0,0213	1060	3856	185	5101	187 436	3 362	4 607	-494
29	0,00971	1000	1757	185	2942	85 414	1 532	2 717	-225
30	0,02022	910	3658	185	4753	177 946	3 189	4 284	-469
31	0,02076	1140	3759	185	5084	182 691	3 277	4 602	-482
32	0,01833	880	3318	185	4383	161 337	2 893	3 958	-425
33	0,02184	1100	3951	185	5236	192 181	3 445	4 730	-506
34	0,00971	760	1757	185	2702	85 414	1 532	2 477	-225
35	0,01456	910	2637	185	3732	128 121	2 299	3 394	-338
36	0,01456	730	2637	185	3552	128 121	2 299	3 214	-338



37	0,01456	1480	2637	185	4302	128 121	2 299	3 964	-338
38	0,01429	470	2588	185	3243	125 748	2 256	2 911	-332
39	0,01078	1400	1953	185	3538	94 904	1 703	3 288	-250
40	0,03316	1600	6000	185	7785	291 831	5 231	7 016	-769
41	0,02507	1000	4539	185	5724	220 652	3 957	5 142	-582
42	0,02507	2090	4539	185	6814	220 652	3 957	6 232	-582
43	0,02346	630	4246	185	5061	206 417	3 702	4 517	-544
44	0,01833	1720	3318	185	5223	161 337	2 893	4 798	-425
45	0,02184	1610	3951	185	5746	192 181	3 445	5 240	-506
46	0,00971	820	1757	185	2762	85 414	1 532	2 537	-225
47	0,01456	810	2637	185	3632	128 121	2 299	3 294	-338
48	0,01456	890	2637	185	3712	128 121	2 299	3 374	-338
49	0,01456	1070	2637	185	3892	128 121	2 299	3 554	-338
50	0,01429	1270	2588	185	4043	125 748	2 256	3 711	-332
51	0,03316	1560	6000	185	7745	291 831	5 231	6 976	-769
52	0,02507	930	4539	185	5654	220 652	3 957	5 072	-582
53	0,02507	1620	4539	185	6344	220 652	3 957	5 762	-582
54	0,02346	2130	4246	185	6561	206 417	3 702	6 017	-544
55	0,02993	1770	5417	185	7372	263 359	4 723	6 678	-694
56	0,03047	1820	5514	185	7519	268 105	4 807	6 812	-707
57	0,03613	2070	6537	185	8792	317 929	5 699	7 954	-838
58	0,03586	1330	6490	185	8005	315 557	5 658	7 173	-832
59 Næring		0	45253	0	45253	2 200 000	39 452	39 452	-5801

Sett fra styrets ståsted vil modell 2 være den beste. Store finanskostnader vil binde opp mye likviditet og gi styret mindre fleksibilitet i 30 år framover. Denne modellen vil spare sameiet for flere millioner kroner i rentekostnader.

For seksjonseierne vil det antakelig være lettere å selge en leilighet uten fellesgjeld. Det taler for modell 2. For de som tar opp eget lån for å nedbetale fellesgjelden, vil de månedlige kostnadene øke mer enn innsparingen i tabellen over, hvis de velger kortere nedbetalingstid på eget lån.

Modellen er krevende for de som ikke kan reise nødvendig kapital til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette kan være eiere som allerede har lånt maksimalt av hva de kan/ønsker, og som i verste fall ikke vil ha råd til å beholde leiligheten.

Modell 3: Sameiet nedbetaler deler av lånet, slik at felleskostnadene kan holdes på dagens nivå og budsjettet går i balanse

Hvor mye må sameiet nedbetale på lånet for at budsjettet skal gå i balanse og felleskostnadene holdes uendret?

I denne modellen legger vi opp til at felleskostnadene holdes på dagens nivå. For at budsjettet skal gå i balanse, kan finanskostnadene (renter og nedbetaling) maks utgjøre 350.000 kr per år. I denne modellen må sameiet nedbetale ca. 6.500.000 kr, dvs. sameierne må innbetale samme beløp (1.300.000 kr på næringsseksjonen og 5.200.000 kr på boligseksjonene).



Sameiet Sinsentoppen 1		Månedlige kostnader før endringer				Modell 3 Engangsinnbetaling og tot. månedlige utgifter		
Leil.nr.	Brøk i %	A konto oppvarming	Felles-kostnader	Bred-bånd	Totale utgifter	Engangs-innbet.	Tot. utg.	Endring
1	0,02184	2180	3951	185	6316	113 562	6316	0
2	0,00971	1000	1757	185	2942	50 472	2942	0
3	0,00971	1010	1757	185	2952	50 472	2952	0
4	0,00971	740	1757	185	2682	50 472	2682	0
5	0,00971	900	1757	185	2842	50 472	2842	0
6	0,00971	710	1757	185	2652	50 472	2652	0
7	0,00971	630	1757	185	2572	50 472	2572	0
8	0,00944	490	1708	185	2383	49 070	2383	0
9	0,01078	1050	1953	185	3188	56 080	3188	0
10	0,01618	1040	2926	185	4151	84 120	4151	0
11	0,01618	1550	2926	185	4661	84 120	4661	0
12	0,0213	1330	3856	185	5371	110 758	5371	0
13	0,00971	1150	1757	185	3092	50 472	3092	0
14	0,02022	840	3658	185	4683	105 150	4683	0
15	0,02076	1150	3759	185	5094	107 954	5094	0
16	0,01833	2130	3318	185	5633	95 336	5633	0
17	0,02184	1530	3951	185	5666	113 562	5666	0
18	0,00971	820	1757	185	2762	50 472	2762	0
19	0,00971	950	1757	185	2892	50 472	2892	0
20	0,00971	520	1757	185	2462	50 472	2462	0
21	0,00971	800	1757	185	2742	50 472	2742	0
22	0,00971	590	1757	185	2532	50 472	2532	0
23	0,00971	430	1757	185	2372	50 472	2372	0
24	0,00944	670	1708	185	2563	49 070	2563	0
25	0,01078	1690	1953	185	3828	56 080	3828	0
26	0,01618	690	2926	185	3801	84 120	3801	0
27	0,01618	1290	2926	185	4401	84 120	4401	0
28	0,0213	1060	3856	185	5101	110 758	5101	0
29	0,00971	1000	1757	185	2942	50 472	2942	0
30	0,02022	910	3658	185	4753	105 150	4753	0
31	0,02076	1140	3759	185	5084	107 954	5084	0
32	0,01833	880	3318	185	4383	95 336	4383	0
33	0,02184	1100	3951	185	5236	113 562	5236	0
34	0,00971	760	1757	185	2702	50 472	2702	0
35	0,01456	910	2637	185	3732	75 708	3732	0
36	0,01456	730	2637	185	3552	75 708	3552	0
37	0,01456	1480	2637	185	4302	75 708	4302	0
38	0,01429	470	2588	185	3243	74 306	3243	0
39	0,01078	1400	1953	185	3538	56 080	3538	0
40	0,03316	1600	6000	185	7785	172 445	7785	0
41	0,02507	1000	4539	185	5724	130 386	5724	0
42	0,02507	2090	4539	185	6814	130 386	6814	0
43	0,02346	630	4246	185	5061	121 974	5061	0
44	0,01833	1720	3318	185	5223	95 336	5223	0
45	0,02184	1610	3951	185	5746	113 562	5746	0
46	0,00971	820	1757	185	2762	50 472	2762	0
47	0,01456	810	2637	185	3632	75 708	3632	0



48	0,01456	890	2637	185	3712	75 708	3712	0
49	0,01456	1070	2637	185	3892	75 708	3892	0
50	0,01429	1270	2588	185	4043	74 306	4043	0
51	0,03316	1560	6000	185	7745	172 445	7745	0
52	0,02507	930	4539	185	5654	130 386	5654	0
53	0,02507	1620	4539	185	6344	130 386	6344	0
54	0,02346	2130	4246	185	6561	121 974	6561	0
55	0,02993	1770	5417	185	7372	155 621	7372	0
56	0,03047	1820	5514	185	7519	158 425	7519	0
57	0,03613	2070	6537	185	8792	187 867	8792	0
58	0,03586	1330	6490	185	8005	186 465	8005	0
59 Næring		0	45253	0	45253	1 300 000	45253	0

Modell 4: OBOS tilbyr Administrasjonsavtale for innfrielse av fellesgjeld

Ved inngåelse av administrasjonsavtale vil den enkelte seksjonseier ha mulighet til å innfri seksjonens fellesgjeld. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld som er omfattet av administrasjonsavtalen. I utgangspunktet vil felleskostnadene øke like mye som i modell 1, om man ikke tar hensyn til de økte kostnadene sameiet og hver seksjonseier får forbundet med avtalen.

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld koster p.t kr. 26 500,- ved inngåelse og det kommer årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret p.t utgjør dette kr. 10 800 for sameiet (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-).

Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier koster p.t kr. 1 950,- pr. avtale. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale kr. 21 000,-. Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst. Som betyr at den årlige administrasjonsgodtgjørelse må betales i 30 år, med mindre alle innfrir før det har gått 30 år.

Det må fattes vedtak på årsmøte om å inngå en administrasjonsavtale, det kreves 2/3 flertall da den kursive teksten nedfor må tas inn i vedtektene for å inngå avtalen.
«Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette».



Styret tar forbehold om tallene. Den endelige beregningen vil bli gjort av forretningsfører basert på gjeldende tall ved beregningstidspunktet og kan komme til å avvike noe fra tallene i tabellene. Vi kan selvsagt ikke gi noen garantier for kostnadsutvikling, renteutvikling og nye vedlikeholdsbehov mv. i framtiden som gjør at det vil bli behov for å endre alle tall.

Skatt

Seksjonseiere får samme rentefradrag på skatten, enten rentene betales av sameiet eller den enkelte. Skatt har derfor ingen ting å si for regnestykket.

Sak 9. Forslag om vedtektsendring - betinget av beslutning i foregående sak
Sakens flertallskrav to tredjedels (67%)**Beskrivelse**

Dersom årsmøtet går inn for modell 4 i foregående sak om håndtering av sameiets fellesgjeld, krever forretningsfører en endring av vedtektene. Modell 4 innebærer at sameiet inngår administrasjonsavtale med forretningsfører om individuell innfrielse av andel fellesgjeld.

Dersom en av de tre andre modellene velges, er det ikke nødvendig å endre vedtektene. Styret vil da trekke denne saken.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra sameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale. OBOS Eiendomsforvaltning AS vil administrere innbetalinger, håndtere dokumenter, innrapportering til skattemyndigheten etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med sameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i henhold til forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, minimum kr 8 000,- inkl. mva og maksimum kr 18 000,- inkl. mva per lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 950,- inkl. mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

**Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:**

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i sameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette".

Styrets innstilling

Under forutsetning av at årsmøtet velger at sameiet skal inngå administrasjonsavtale med forretningsfører, går styret inn for at ovenstående tekst tas inn i sin helhet som nytt punkt 18 i vedtektene. Styret vil dog påpeke at avtalen påfører sameiet årlige kostnader som må dekkes inn over felleskostnadene og det ansvar som påhviler alle seksjonseiere inntil hele lånet er nedbetalt.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)



Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i sameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets fellelåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

vedlagte administrasjons avtale



Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Sameiet Sinsentoppen 1 - org.nr 986299920 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.

Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetyper må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet



Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2. *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3. *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4. *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.



Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sinsentoppen 1

For Sameiet

Sak 10. Forslag til vedtektsendring
- Plassering av ansvar for terrassegulvet i 6. etasje
Sakens flertallskrav alminnelig to tredjedels (67%)
Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

På årsmøtet i 2021 ble det reist tvil om tolkningen av vedtektene om hvem som har ansvaret for utskifting av terrassegulv i 6. etasje. To juridiske vurderinger fra OBOS-Advokatene og Huseierne våren 2021 bekreftet at vedtektene var tvetydige. Det går ikke fram av vedtektene om det er sameiet eller eierne av de tre seksjonene i 6. etasje som har ansvaret for å skifte ut terrassegulvet i 6. etasje når det er nødvendig. Ulike punkt i vedtektene er også motstridende.

Saken ble behandlet på årsmøtet i 2022, men den ble ikke vedtatt fordi ingen av forslagene fikk tilstrekkelig flertall. Et forslag om vedtektsendring krever tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene for å kunne bli vedtatt. Ved avstemningen på årsmøtet i 2022 var det 19 (hvorav 15 stemmer fra Ragde Eiendom AS/næringsseksjonen) av 29 avgitte stemmer som mente at ansvaret for utskifting av terrassegulvet skulle ligge på sameiet, mens 10 stemte for at ansvaret skulle plasseres hos seksjonseierne. Forslaget som fikk flest stemmer manglet én stemme for å bli vedtatt. Dette innebærer at vedtektene står uforandret og at det fortsatt er uklart hvem som har ansvaret for utskifting av terrassegulvet i 6. etasje.

For vedlikehold av bygget og for de berørte seksjonseierne er det viktig at det ikke er noen uklarheter om ansvarsdelingen. Styret fremmer derfor saken på nytt. Slik styret forstod diskusjonen på årsmøtet i 2022, var det ikke nødvendig med nye juridiske utredninger, men å finne formuleringer i forslagene som et tilstrekkelig flertall kan stille seg bak.

Styret ber årsmøtet ta stilling til hva som skal være den riktige ansvarsdelingen mellom sameie og seksjonseiere i 6. etasje. På årsmøtet vil vi behandle saken i to steg:

- Vi vil først diskutere selve sakens innhold, slik at årsmøtet via praktiske og prinsipielle avveininger kan stemme over hvor ansvaret for utskifting skal plasseres.
- Deretter vil vi formelt stemme over selve vedtektsendringen som en konsekvens av første steg.

For at den enkelte seksjonseier skal få best mulig grunnlag for egne avveininger og ta stilling til saken følger her mer fakta, samt beskrivelse av konsekvenser av de to alternativene.

Konstruksjon:

Fasadene i 6. etasje er inntrukket sammenlignet med etasjene under. Dette gir rom til takterrasse utenfor leilighetene. Vi vil først beskrive hvordan terrassen i 6. etasje er bygd opp:

Nederst er betongtaket/etasjeskilleren i betong, deretter en fuktspærre og et lag med isolasjon. Isolasjonsdekket er lagt slik at det er fall mot sluk. Over isolasjonsdekket ligger en membran. Denne membranen er kritisk for å hindre vann å komme inn i bygget. Over membranen ligger en løs sliteduk som skal beskytte membranen mot sollys og mekanisk slitasje. Oppå sliteduken ligger tilfarere (bjelker) som terrassebordene er festet til. Noen

steder er det lagt betongheller i stedet for terrassebord. Betonghellene hviler på klosser/tilfarere som ligger oppå slitasjeduken.

Terrassegulvet har en beskyttende funksjon for membranen. Uten en slik funksjon vil man ikke kunne gå på eller oppholde seg på terrassen, sette ut hagemøbler etc.

Problemstilling:

Fra Sameiets opprinnelse hadde vedtektene tydelighet i ansvarsforholdet. Det har vært endringer og tilføyelser opp gjennom årene, slik at vedtektene i dag ikke gir et klart svar på om det er sameiet eller seksjonseier som har ansvaret for å skifte ut tilfarerne og terrassegulvet når dette er så gammelt og dårlig at det må skiftes ut.

Årsmøtet må finne ut hvor ansvaret skal plasseres, og så nedfelle dette i vedtektene gjennom en vedtektsendring.

Det er enighet om at utskifting av konstruksjonen opp til og med slitasjedekket er sameiets ansvar. Det er også enighet om at seksjonseierne har ansvaret for løpende vedlikehold av terrassegulvet, f.eks. regelmessig beising, utskifting av råtne enkeltbord osv.

Årsmøtet må ta stilling til følgende alternativer:

1. Ansvaret for utskifting av tilfarere og terrassegulv legges på sameiet. Ansvaret for løpende vedlikehold ligger på seksjonseiere.
2. Ansvaret for løpende vedlikehold av terrassegulv inkludert utskifting av hele gulvet legges på seksjonseierne i 6. etasje.

Avveininger/momententer å vurdere:

Den som får ansvaret, må:

- Beslutte om eller når det er nødvendig å skifte ut terrassegulvet.
- Sørge for at utskiftingen gjøres i henhold til faglige standarder.
- Dekke kostnadene.
- Kan bestemme utførelse og design så lenge funksjonaliteten ivaretas.

Momenter som taler for at sameiet skal ha ansvaret

- Terrassegulvet er en så viktig del av byggets/takets konstruksjon at sameiet må ha kontroll på tilstanden. Både tilfarere og terrassegulvet må være i god stand og ligge stødig, slik at det ikke er fare for slitasje/skade på membranen. Vurdering av dette må ikke overlates til den enkelte seksjonseier.
- Utskifting av tilfarere og terrassegulv kan innebære en risiko for skade på membranen. Det er viktig at styret har kontroll på alt arbeid som har betydning for at taket er tett.
- Sameiet bør ha kontroll på hele konstruksjonen for å unngå mulige juridiske konflikter, f.eks. hvis det er mistanke om/konstatert hull i membranen. Resultatet kan bli kostbare og tidkrevende juridiske konflikter.

Momenter som taler for at seksjonseier skal ha ansvaret:

- Dette er seksjonseiers eget uteområde. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til terrassen.
- Seksjonseier står fritt til å velge type materialer/design, så lenge terrassegulvets funksjon oppfylles.
- Tilfarere og terrassegulv kan likestilles med parkett og baderomsfliser inne i leiligheten. Det er seksjonseiers ansvar å bytte ut denne type gulv i henhold til faglige standarder.

Vedtektsendring

OBOS-advokatene utredet saken i 2021. På bakgrunn av dette utarbeidet OBOS-advokaten Tora K. Vinje i 2022 alternative forslag til nye vedtektsformuleringer. Formuleringene gjenspeilte de samme alternativene som er diskutert ovenfor. I tillegg var et alternativ som alle var enige om at var uaktuelt. Ingen av forslagene fikk tilstrekkelig flertall på årsmøtet i 2022 til å bli vedtatt. For de som ønsker å gå nærmere inn i saken, vises til vedlagte notater av henholdsvis 20.05.2021 og 16.03.2022 fra OBOS-advokaten.

Styret fremmer nå forslag til nye vedtektsformuleringer med utgangspunkt i forslagene fra OBOS-advokaten.

Vi vil først presentere dagens vedtekter (punkt 4 og 13a). Deretter presenteres de to alternative forslagene til vedtektsformuleringer som årsmøtet må stemme over. Det første alternativet innebærer at sameiet har ansvaret for utskifting av terrassegulv og tilfarere. Det andre alternativet innebærer at seksjonseierne har ansvaret for utskifting av terrassegulv og tilfarere.

Årsmøtet må velge mellom de to alternativene. Et alternativ må ha minst 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Gjeldende vedtekter (punkt 4 og punkt 13a):

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

13a. Vedlikeholdsansvar (NB! Omstridt avsnitt er uthevet)

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

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

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

Den enkelte sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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

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

Forslag til vedtektsendringer:**Vedtaksforslag 1:**

Dette forslaget innebærer at ansvaret for å skifte ut tilfarere og terrassegulv ligger hos sameiet. Seksjonseier har ansvar for løpende vedlikehold av terrassedekket. Utskiftningsansvaret ligger på sameiet.

Nedenfor følger styrets forslag til nye formuleringer i henholdsvis punkt 4 og punkt 13a markert med gult.

Forslaget krever to tredjedels flertall.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

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

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

- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene
- løpende vedlikehold av dekke på terrasser/balkonger, slik som rens, overflatebehandling og utskifting av enkeltvis terrassebord ved behov, men ikke utskifting av membran, tilfarere og terrassedekke.
- renhold og ettersyn av sluk på terrasser/balkonger.

- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.

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

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

13a Vedlikeholdsansvar

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



Vedtaksforslag 2:

I dette forslaget har seksjonseier ansvar for vedlikehold og utskiftning av fastmontert terrassedekke. Sameiet har vedlikeholdsansvar for terrassemembran og isolasjon.

Nedenfor er styrets forslag til nye formuleringer markert i gult.

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

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

13a Vedlikeholdsansvar

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



NOTAT

Til: Sameiet Sinsentoppen I ved styret
Fra: advokat Tora Vinje
Dato: 20.05.2021
Kopi: Rådgiver eiendomsforvaltning Siri Enge

Vedrørende fordeling av vedlikeholdsansvar for terrassedekke

1. Innledning

Advokatene i OBOS er kontaktet av styret i forbindelse med oppstart av større fasaderehabiliteringsarbeider. I denne anledning er styret anbefalt av entreprenør å skifte terrassedekke på takterrassene, og det har dukket opp spørsmål om dette er en kostnad som påhviler sameiet (felleskostnad) eller om det hviler på den enkelte seksjonseier (særkostnad).

Nedenstående uttalelser baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit, samt innkallinger og protokoller tilgjengelig for oss gjennom portalen. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

2. Bakgrunn

Sameiet Sinsentoppen I består av 58 boligseksjoner og én næringsseksjon, fordelt over ett bygg med seks etasjer, med en felles takterrasse i 7. etasje. Bygget ble gjort om fra kontorbygg til boligbygg for 18 år siden. Det er tre leiligheter som har terrasse i 6. etasje. Terrassene er totalt på ca. 500 kvm og går rundt hele bygget.

Fasadene skal nå rehabiliteres, og arbeidet begynner i 6. etasje. Rehabiliteringen omfatter bl.a. utskifting av fasadeplater, etterisolering og utskifting av dører og vinduer. Sameiet er blitt anbefalt å skifte ut terrassegulvet samtidig med rehabiliteringen.

Sameiet har mottatt tilbud på utskifting av terrassegulvet i hele 6. etasje som en del av det øvrige rehabiliteringsprosjektet. Kostnadene for utskifting av gulvet er der prissatt til ca. 420.000 kroner + mva.

Terrassedekket er ikke byttet tidligere og det er derfor ikke praksis å forholde seg til. Forståelsen av vedtektenes bestemmelser om ansvarsfordeling synes noe sprikende utfra det som er gjengitt i oversendelsen til oss.

3. Rettslige utgangspunkter

3.1. Utgangspunkt - grensen mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter esl.

Eierseksjonslovens (esl.) hovedbestemmelse om sameierfellesskapets vedlikeholdsplikt er § 33 første ledd første punktum som bestemmer at fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Om grensen mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt bestemmer tredje punktum at «Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 32.»

Det sies lite om grensen mellom sameiets og seksjonseiers ansvar, men sammenholder vi med § 32 blir bildet klarere. Her heter det at den «Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten». Det avgjørende for hvem som har vedlikeholdsansvaret er med andre ord om det gjelder bruksenheten eller fellesarealet. Hvor denne grensen går, har i mange tilfelle vært tvilsomt, men mange tvilsspørsmål er nå avklart i forarbeider og rettspraksis.

Vedlikehold av balkonger/terrasser ble behandlet i forbindelse med tidligere eierseksjonslov i 1997. I lovproposisjonen (Ot.prp. nr. 33 (1995–96)) heter det på side 110-111:

"Balkonger hører til bygningskroppen og er en bestanddel av selve bygningen, samtidig som den kan utgjøre en del av en seksjon. Normalt vil seksjonseieren måtte vedlikeholde "innsiden" av sin balkong, mens utgifter som refererer seg til balkongen som en del av bygningen er en felleskostnad."

Lagmannsretten oppsummerer gjeldene rett i LB-2001-248 slik:

«Det er [i juridisk teori] lagt til grunn at altaner og terrasser er en del av bygningskroppen og at det bygningsmessige vedlikehold påhviler alle sameierne, ikke bare den som har bruksretten, jf Wyller, Boligrett, 4. utgave, side 493 og Hagen mfl., Eierseksjonsloven, Kommentartutgave side 144. Den enkeltes vedlikeholdsplikt omfatter den indre side av balkonger og terrasser. Det er vanlig å trekke skillet mellom bruksenhetene i veggene og etasjeskillene, men iflg. Hagen mfl., side 40, kan det ikke trekkes vidtgående konklusjoner med hensyn til omfanget av vedlikeholdsplikten ut fra en slik beskrivelse. [...]

Etter gjeldende rett må det imidlertid være utslagsgivende at terrassene også har funksjon som tak for de underliggende leiligheter. De inngår som en del av bygningskroppen og terrassegulvet erstatter det gamle taket for leilighetene under.

De utbedringer som er foretatt omfatter dels poster som isolert sett ville bli ansett som indre vedlikehold, som legging av nye gulvfliser. Men i denne sammenheng er det avgjørende at årsaken til at det måtte legges nytt gulv var vannlekkasjene».

I LB-2011-149396 konkluderer Lagmannsretten, etter nøye gjennomgang av tidligere rettspraksis, med at:

«Disse avgjørelsene tilsier etter lagmannsrettens syn at det i vår sak må skilles mellom takterrassen som bruksareal for A på den ene siden og som del av taket i gården på den andre. Membranen må regnes til takfunksjonen og utgjør således en del av Sameiets fellesareal.»

I teorien oppsummerer Dag Stadheim i *Håndbok for styre-medlemmer i boligselskaper*, 4. utgave, Universitetsforlaget, 2019 s. 396, praksis på området slik: «Balkonger er del av bygningskroppen (Ot.prp. nr. 33 (1995–96) s. 110–111) og er utsatt for samme påkjenning ved vind og vær som fasaden for øvrig. Kostnader til oppsetting av faste støtteinnretninger som sikrer balkonger feste til husvegg, utbedring av utvendig murpuss og oppsetting av nye takrenner for vannavløp er eksempler på ytre vedlikehold som boligselskapet svarer for (RG-1985-1006 – saken gjaldt husleiereguleringsloven). Boligselskapet har ansvaret for feil og mangler som skyldes opprinnelige bygningstekniske svakheter (RG-2002-70). Når balkongen må utbedres av sikkerhetsmessige eller vedlikeholdsmessige grunner, for eksempel betong som skades av korrodert armeringsjern, må kostnadene ved dette bæres av alle. Når sluket ikke er fagmessig bygget, er det boligselskapet som må vedlikeholde dette (RG-1995-1224). At balkongen bruksmessig fremtrer som en del av en leilighet, er ikke avgjørende. Disse fellesutgifter kan ikke fordeles på annen måte enn den alminnelige fordelingsnøkkel for fellesutgifter.»

Det er verdt å nevne også at eierseksjonsloven legger til grunn at «vedlikehold» inkluderer utskiftninger og reparasjoner med mindre annet angis. Det er dermed et relativt vidt vedlikeholdsbegrep som benyttes.

Bestemmelsene nevnt over angir videre bare at fellesarealene skal holdes ved like. Hvem som skal gjennomføre og bekoste vedlikeholdet sier de ikke noe om. Men det følger av § 57 at vedlikehold av fellesarealer er en fellesoppgave som styret har ansvaret for, og av § 29 fremgår det at kostnadene som utgangspunkt skal fordeles etter sameiebrøken. Vedlikehold av bruksenheten er forutsetningsvis en særkostnad for den enkelte seksjonseier.

3.2. Oppsummering - rettslige utgangspunkter

Man kan sammenfatte eierseksjonslovens ansvarsdeling, slik den er oppfattet i rettspraksis på området, dit at ansvar for vedlikehold av terrasser med membran (som utgjør del av taket til bygningen), sluk, bæring, ytterflater etc, ligger på sameiet som et fellesansvar. Mens rensing av sluk og vedlikehold, inkludert utskiftning, av innvendige overflater på terrassen inkludert gulv/dekke som ikke er av konstruksjonsmessig betydning på terrassens innside, som utgangspunkt tilligger seksjonseieren.

Hvis det ønskes en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret, kan dette fastsettes gjennom vedtektene. I Sinsentoppen I er dette gjort. Ansvarsforholdet reguleres da i hovedsak av vedtektene, som suppleres av eierseksjonsloven og de grensene som er trukket gjennom rettspraksis. Spørsmålet i saken er i hvilken grad vedtektene angir en annen løsning enn lovens.

4. Reguleringen i vedtektene

Det forutsettes i det videre at vedtektene er vedtatt på gyldig måte. I vedtektene er terrassene omtalt to steder (min understreking og utheving):



«4. Medlemmenes rettigheter og plikter [...]

b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for [...]
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
[...] Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.»

«13a. Vedlikeholdsansvar

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

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

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

Vedlikehold som faller inn under sameiets felles ansvar, belastes normalt sameierne gjennom felleskostnadene. [...]»

5. Nærmere om deres sak

5.1. Mulige tolkninger av vedtektene

Utfra seksjoneringsbegjæringen er det klart at takterrassene er del av bruksenheten til seksjon 57, 57 og 58, uten at det er direkte avgjørende for resultatet.

Det fremstår videre etter vår mening en nokså klar motsetning mellom punkt 4b) og 13a i vedtektene.

Punkt 4 går langt i å legge vedlikeholdsplikten på brukeren av balkongen/terrassen, inkludert membran og isolasjon, som normalt er et felles ansvar jf. punkt 3 over. Det vil si at fordelingen etter punkt 4b) gir mer ansvar til den enkelte seksjonseier enn lovens ordning. Punkt 13a på den andre siden sier at konstruksjonsmessige deler av balkongen er sameiets ansvar (noe som normalt vil inkludere membran), men det inkluderer også i parentes fastmontert terrassegulv som normalt vil regnes som innsiden og dermed seksjonseiers ansvar (noe avhengig av konstruksjonsmåten).



Hvis det utfra tilblivelsen av punkt 13a kan fastslås hva som er ment, og hva man da tenkte om den tilsynelatende motstriden i vedtektene så vil denne forståelsen kunne legges til grunn. Vi ser at tilføyelsen av punkt 13a ble vedtatt på årsmøte i 2017, og at Huseiernes Landsforbund i hovedsak har stått for forslaget. I innkallingen nevnes spesifikt at formålet med endringen er:

Vedtektsbestemmelsen er noe generelt utformet, men tar spesifikt hensyn til de aktuelle laktterrassene. For øvrig sikrer bestemmelsen at eierne av seksjon 56, 57 og 58 har det løpende vedlikeholdsansvaret for den innvendige delen av de respektive laktterrassene, herunder renhold og maling/beising av terrassegulv og ytre rengjøring av sluk. Takmembran og de delene som må regnes som del av bygningskroppen, ligger fortsatt under sameiets ansvar.

Etter denne uttalelsen fremstår det klart styret da har ment at membran og de deler av terrassene som skal regnes som bygningskroppen er sameiets ansvar. Det nevnes ikke hva som er tanken bak at det i omtalen av forslaget ikke er tatt med noen parentes, mens det i selve forslagsteksten er tatt inn «inkludert fastmontert terrassegulv» i parentes bak konstruksjonsmessig del av balkong/terrasse. Det nevnes heller ikke noe om det forhold at både membran, tremmer og isolasjon etter vedtektenes punkt 4b) nokså klart er lagt på seksjonseier. Det er heller ikke en del av forslaget å gjøre endringer i punkt 4b). Vi kjenner ikke til forutgående korrespondanse med HL om vedtektene, eller om dette var del av diskusjonen.

Utfra dette er det imidlertid klart at punkt 13 er nyere enn punkt 4b). Dette kan brukes som argument for at ordlyden i punkt 13a blir avgjørende, i det de nyeste bestemmelser ofte går foran de eldste ved motstrid siden man samtidig kunne endre de eldre. Men det kan også argumenteres for at dersom det er indre motstrid mellom to ulike vedtektsbestemmelser så må man heller tolke bestemmelsene slik at motstrid unngås, selv om det slik deres vedtekter er synes vanskelig å finne frem til en fornuftig felles forståelse mellom punkt 4b) og 13a. Hvis det ikke er mulig å finne noen felles forståelse kan det også tenkes at man vil legge seg på en tolkning som er mest mulig er i overenstemmelse med lovens ordning, med mindre det er klare holdepunkter for at sameiet med hensikt har valgt en avvikende løsning.

Slik vi ser det fremstår det som at HL gjennom overskriften og teksten til punkt 13a har utarbeidet et forslag til en ny regulering av vedlikeholdsansvaret i sameiet. Ordlyden i punkt 13a og 4b) er også i stor grad overlappende, og punkt 4b) fremstår utenom punktet om balkonger/terrasser som overflødig. Men som sagt vet vi ikke noe om hvorfor punkt 4b) ikke er nevnt eller endret samtidig som tilføyelsen av punkt 13 a. Om dere graver noe mer rundt denne prosessen kan det kanskje avdekket hva som var ment og om dette ble tatt opp underveis. Det kan også ha blitt nevnt på årsmøtet, uten at det er protokollert.

5.2. Våre anbefalinger

Utfra det ovennevnte er det ikke et klart svar på hvem som har ansvaret for utskiftninger av terrassedekket i 6. etasje slik vedtektene nå er formulert. Gode grunner taler etter vår mening for at det er ment å i det vesentlige følge lovens ordning ved tilføyelsen av punkt 13a, men punkt 4b) er relativt klart formulert i en annen retning og ikke samtidig endret.



Etter vår mening er denne motstriden såpass fremtredenene at sameiet bør vurdere en endring av vedtektene fremfor å forsøke å strekke en tolkning. Da kan årsmøtet ta stilling til hvilken forståelse som er den riktige, og som man vil legge seg på fremover. Dette vil også være den ryddigste måten å gjøre det på for å unngå eventuelle konflikter eller uenigheter om dette videre.

Vi har ikke i dette notat utformet konkrete forslag til ny vedtekststekst, men dette kan vi eventuelt komme tilbake til om ønskelig. Slik vi ser det er det motstriden mellom de to bestemmelsene som er det mest uklare. Isolert sett er både punkt 4b) og 13a) forholdsvis klare i sin ordlyd, så det handler mest om at sameiet må velge hvilken linje man vil legge seg på – den som beskrives i punkt 4b) eller 13a).

Generelt sett mener vi at den ordning som loven legger opp til normalt vil gi en rettferdig løsning der sameiet sikres en betryggende kontroll på de bygningsdeler som utgjør taket til bygningen, mens seksjonseierne har frihet til å utforme innsiden av bruksenheten slik de vil. Hvorvidt dekket er å regne som en del av konstruksjonen eller bruksenhetens innside kommer an på hvordan det er konstruert. Dersom det ikke er mulig å skifte eller gjøre endringer på dekket uten å utsette membranen for skaderisiko så taler gode grunner for at sameiet bør ha kontroll over dette, og besørger utskiftninger når nødvendig. Dette for å ikke la noe så viktig som kontrollen over taket til bygningen ligge fullt ut på enkelte seksjonseierne. Dersom dekket er konstruert slik at det uten fare for membranen under kan skiftes ut og endres på taler mye for at det skal regnes for «innsiden» av bruksenheten.

6. Tilknyttede spørsmål

Det er også slik vi leser redegjørelsen et spørsmål om den planlagte utskiftningen av terrassegulvet er stengt nødvendig nå eller ikke. Det vil være opp til den/de som man kommer til har vedlikeholdsansvaret å bestemme om det skal gjøres nå eller ikke – dette er konsekvensen av delingen av vedlikeholdsansvaret. Dersom vedlikeholdet for dekket ligger på seksjonseier kan ikke sameiet bestemme og iverksette dette på deres vegne, med mindre det er nærliggende fare for skader på felles konstruksjoner.

Jeg ser også det er nevnt at membranen trolig må skiftes om noen år. Før dette kommer på spissen bør vedtektene være klare på hvem som har ansvaret for dette, noe de i dag ikke er. Vår klare anbefaling her er at ansvaret for membranen, i tråd med lovens løsning, ligger på sameiet som sådant. Hovedsakelig med den begrunnelse at dette er taket på bygningen og vannskader har et stort skadepotensial. Det er da sjeldent ønskelig å la det være opp til den enkelte seksjonseier å bestemme vedlikeholdsnivået. Det samme gjelder også isolasjon som nevnes i punkt 4b). At det har vært en rekke lekkasjer viser også viktigheten av at sameiet har kontrollen på bygningens tetthet.

Dersom man skulle komme til at seksjonseier har ansvar for dekket og sameiet for membranen, må det også bemerkes at det ikke nødvendigvis har betydning for kostnadsfordeling dersom membranen må skiftes om noen år. Hvis det er nødvendig



for sameiet å gjøre inngrep i en bruksenhet (som terrassene er) for å komme til for vedlikehold av fellesanlegg (slik som f.eks. takmembran) så har sameiet en tilbakestillingsplikt som klart er en felleskostnad. Grunnen er som i sak LB-2001-248 sitert ovenfor at grunne til inngrepet er vedlikehold og ikke dekkets tilstand. En relevant parallell som er illustrerende er rørrehabilitering som medfører inngrep på badetrom. Ofte vil en rehabilitering av felles avløpsrør gjøre at gulvene på badetrom må pigges opp for å komme til sluk og rør. Både teorien og rettspraksis er samstemte i at både selve rørrehabiliteringen og tilbakeføringen av badetromsgulvet da er en felleskostnad som deles etter brøken, selv om badetromsgulvet er seksjonseiers ansvar. Dette fordi det er vedlikeholdet av underliggende konstruksjon som nødvendigvis gjør inngrepet, og gulvets tilstand er da likegyldig.

Som nevnt over så er normalt terrassedekket (men ikke membran) en del av indre vedlikehold, men dette kan tenkes ulike løsninger litt utfra hvor nært knyttet membran og dekket over er. Om man er ute etter en mellomløsning kan det undersøkes om det er mulig at gulvkonstruksjonen endres noe på, slik det er mulig å endre dekket uten risiko for membranen. Da er det forholdsvis enkelt å gjennomføre et konstruksjon/indre skille. I alle tilfeller er det fornuftig, selv om dekket skulle anses å være fellesansvar, at seksjonseier med bruksrett har et mer overfladisk vedlikeholdsansvar.

En annen side av spørsmålet er også at dersom gulvet er sameiets ansvar så er det ikke dermed sagt at sameiet plikter å tilbakeføre til eksakt samme løsning som er i dag. Sameiet må kunne velge f.eks. en rimeligere eller mindre vedlikeholdskrevende løsning så sant det oppfyller samme funksjon.

7. Oppsummering

Etter vårt syn er det en nokså klar motstrid mellom punkt 4b) og 13a i vedtektene. Det er mulig man kan komme seg unna deler av motstriden ved tolking av særlig 13a, og ved å se nærmere på hva som var meningen med endringen i 2017. Men for å unngå konflikter også for fremtiden så bør det heller foretas en opprydding i disse punktene i form av en vedtektsendring. Da vil årsmøtet kunne ta stilling til hva man ønsker er løsningen for fremtiden.

En annen ting er at dersom utskiftning ikke er *nødvendig* nå, og membranen under må skiftes om noen år så høres det uansett lite hensiktsmessig ut at dette gjøres nå. Men her kjenner dere bedre situasjonen, og de grunner som ligger bak anbefalingen fra entreprenør, eventuelt om det er mulig å gjenbruke det nye dekket når membran skiftes.

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



NOTAT

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

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

1. Innledning

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

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

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

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

2. Kort oppsummering

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

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

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



- gir sameiet full kontroll å hva som gjøres av arbeider, men innebærer også tilnærmet fullt kostnadsansvar kun unntatt løpende vedlikehold.
- ii) Andre forslag innebærer at sameiet har ansvar for terrassekonstruksjonen, inkludert isolasjon og membran som er sentralt for bygningens tetthet, mens seksjonseier har ansvaret for selve terrassedekket – både vedlikehold og utskiftning. Sameiet har her stor grad av kontroll på sentrale konstruksjonsmessige bygningsdeler, og kostnadsansvar for dette. Seksjonseier har kostnadsansvaret for alt med selve tredekket.
 - iii) Siste forslag innebærer at seksjonseier har ansvaret for isolasjon, membran og terrassedekket – både vedlikehold og utskiftning, mens sameiet har ansvaret for alt av øvrig bygningskonstruksjon. Forslaget innebærer at det meste av ansvar legges på seksjonseier, og sameiet har liten eller ingen kontroll på utførelse, men er henvist til å kreve erstatning om skader oppstår.

3. Nærmere om saken

3.1. Hvorfor anbefaler vi vedtektsendring?

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

3.3. Forslag til ny formulering

Jeg har kun gjort endringer der det er markert gult:

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

13a Vedlikeholdsansvar

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

3.4. Konsekvenser av dette forslaget i forhold til dagens situasjon

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

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



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

4. Noen alternative ansvarsfordelingsmuligheter

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

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

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

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

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

Pkt 4:

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

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

Pkt. 13

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



4.2. Ordningen i vedtektenes pkt 4b)

Etter dagens vedtekter pkt. 4b fordeles ansvaret slik:

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

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

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

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

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

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

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

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



5. Flertallskrav ved endringer av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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



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

6. Oppsummering

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

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

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

* * * *

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



Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for ett år om gangen og er derfor på valg. Styreleder Jan Christian Sandberg har sagt seg villig til å stille til gjenvalg for en ny periode.

Styremedlemmene Trine Bunkholdt og Ina Hågensen ble valgt for to år i 2023 og er ikke på valg i år.

Styremedlemmene Harald Thorsen og Svein A. Tangen er på valg. Harald stiller til gjenvalg på vegne av næringsseksjonen. I henhold til punkt 8a i vedtektene skal næringsseksjonen være representert i styret. Svein stiller til gjenvalg. Sara Tahir stiller til valg som styremedlem. Det betyr at det er to kandidater til det ledige styrevervet.

Tove Indgjerd og Andreas Ose Marthinussen stiller til gjenvalg som varamedlemmer. Varamedlemmene velges for ett år.

Det kan foreslås andre kandidater helt fram til valget skal gjennomføres.

FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jan Christian Sandberg

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Harald Thoresen - *Harald stiller til gjenvalg på vegne av næringsseksjonen. I henhold til punkt 8 a) i vedtektene skal ett av styremedlemmene være representant for næringsseksjonen.*

Sara Tahir - *Sara stiller som valg som styremedlem.*

Svein Arild Tangen - *Svein stiller som gjenvalg som styremedlem.*

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Andreas Ose Marthinussen

Tove Indgjerd



Annen informasjon om sameiet

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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering av byggets fasader del 1.	Del 1 besto av etterisolering, utskifting av vinduer og dører i 6. etasje. Byggeprosjektet ble startet 24. januar og avsluttet midten av mars 2022.
-------------	--	---



7742 Sameiet Sinsentoppen 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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