



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 646 300	3 767 448
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 646 300</b>	<b>3 767 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		210 286	102 690
Annen driftskostnad		3 926 265	1 703 605
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 136 551</b>	<b>1 806 295</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 490 251</b>	<b>1 961 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 165	2 442
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 165</b>	<b>2 442</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 165</b>	<b>2 442</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 479 087	1 963 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		113 282	335 967
Sum fordringer		113 422	336 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 947 567	2 901 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 947 567	2 901 155
Sum omløpsmidler		2 060 989	3 237 262
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 573 720	3 052 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 573 720</b>	<b>3 052 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 573 720</b>	<b>3 052 806</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		16 728	16 728
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 728</b>	<b>16 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 728</b>	<b>16 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		312 411	153 680
Annen kortsiktig gjeld		158 131	14 048
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>470 542</b>	<b>167 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>487 269</b>	<b>184 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 368427

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 986 299 920  
SAMEIET SINSENTOPPEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 646 300	3 767 448
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 646 300</b>	<b>3 767 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		210 286	102 690
Annen driftskostnad		3 926 265	1 703 605
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 136 551</b>	<b>1 806 295</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 490 251</b>	<b>1 961 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 165	2 442
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 165</b>	<b>2 442</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 165</b>	<b>2 442</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 479 087	1 963 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>



Organisasjonsnr: 986 299 920  
SAMEIET SINSENTOPPEN I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		113 282	335 967
Sum fordringer		113 422	336 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 947 567	2 901 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 947 567	2 901 155
Sum omløpsmidler		2 060 989	3 237 262
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 573 720	3 052 806
Sum opptjent egenkapital		1 573 720	3 052 806



Sum egenkapital	1 573 720	3 052 806
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld	16 728	16 728
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 728</b>	<b>16 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	312 411	153 680
Annen kortsiktig gjeld	158 131	14 048
Sum kortsiktig gjeld	470 542	167 728
<b>Sum gjeld</b>	<b>487 269</b>	<b>184 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>



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 2023

7742 Sameiet Sinsentoppen 1





## Til seksjonseierne i Sameiet Sinsentoppen 1

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 18. april 2023 kl. 18:30 i trimrommet i kjelleren i Lørenveien 36A.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 18. april 2023 kl. 18:30 i trimrommet i kjelleren i Lørenveien 36A.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Styret foreslår at styrehonoraret for 2022-23 settes til 190.000 kr, dvs. samme som forrige periode.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å starte rehabilitering av fasadene i 1. – 5. etasje.
  - B) Forslag om finansiering av fasadeprosjektet
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. 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, 23. mars 2023  
Styret i Sameiet Sinsentoppen 1

Jan Christian Sandberg/s/      Trine Bunkholdt/s/      Frikk Johnsen/s/      Svein Arvid Tangen/s/  
Harald Thoresen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Christian Sandberg	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Trine Bunkholdt	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Frikk Johnsen	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Svein Arvid Tangen	Lørenveien 36 A
Styremedlem	Harald Thoresen	Heggelikroken 20
Varamedlem	Tove Indgjerd	Lørenveien 36 A
Varamedlem	Kevin Ludvigsen	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 58 boligseksjoner og én næringsseksjon, til sammen 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Brinchmann.



## Styrets beretning for 2022

### Fasadeprosjektet del 1

Årsmøtet i 2021 besluttet å rehabilitere fasadene i 6. etasje. Rehabiliteringen omfattet etterisolering, utskifting av fasadeplater og innsetting av nye vinduer og dører. Årsmøtet fastsatte en kostnadsramme på 2,5 millioner kroner. Årsmøtet vedtok også at rehabiliteringen skulle finansieres gjennom oppspart egenkapital og en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne i 2021 på 1,5 millioner kroner for å dekke fasadeprosjektet del 1.

På grunn av forsinkelser hos entreprenøren og lange leveringstider på vinduer, startet prosjektet først i januar 2022. Kostnadene for rehabiliteringen ble derfor belastet regnskapet for 2022. For en grundigere beskrivelse av hva som ble gjort og gjennomføringen av prosjektet vises det til fjorårets årsberetning (for 2021).

Det økonomiske sluttresultatet ser slik ut:

### Økonomisk sluttoppstilling for rehabilitering av fasadene i 6. etasje

	<b>Beløp inkl. mva</b>
Entreprenør: Fastpriskontrakt inngått juni 2021 (1)	<b>1.649.587,50</b>
A konto faktura betalt 27.03.2022	1.250.000
A konto faktura betalt 27.05.2022	368.750
Slutfaktura betalt 11.07.2022	30.837,50
Betalt i hht. kontrakt	<b>1.649.587,50</b>
Tillegg til kontrakt (opsjon): (2)	
Utskifting av gammel isolasjon, betalt 11.07.2022	85.815
Sum krav fra BEST Totalentreprenør AS	<b>1.735.402,50</b>
Odin Prosjektering (3)	50.000
Sum fasadeprosjektet	<b>1.785.403</b>
Innbetaling fra Oslo kommune 25.04.2022	-122.466
<b>Totale kostnader</b>	<b>1.662.937</b>

- 1) Fremforhandlet totalentreprise med Best Totalentreprenør AS var på 1.649.587,50 kroner. Kontrakten ble inngått i juni 2021 med forutsetning om oppstart samme høst, men entreprenøren utsatte oppstart til vinteren 2022.
- 2) Vi var ikke kjent med tilstanden på den gamle isolasjonen da kontrakten ble inngått. Utskifting av isolasjon ble derfor tatt inn som en opsjon. Da fasadeplatene ble tatt av og den gamle isolasjonen ble synlig, anbefalte både entreprenør og ODIN Prosjektering å skifte ut isolasjonen.
- 3) Kostnaden til ODIN Prosjektering er anslått på grunnlag av betalte fakturaer. Noen av disse fakturaene gjelder også fasadeprosjektet del 2.



Styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet og det økonomiske sluttresultatet.

Det er nødvendig å gjennomføre samme rehabilitering av fasadene i 1. – 5. etasje. Del 2 av fasadeprojektet skulle etter planen gjennomføres i 2022, men på grunn av ukontrollerbar prisstigning og lav leveringssikkerhet, besluttet styret våren 2022 å utsette prosjektet inntil videre. Styret mener situasjonen i byggemarkedet har normalisert seg, og ønsker å gjennomføre del 2 av fasaderehabiliteringen i 2023.

### Nytt adgangssystem og porttelefonanlegg

Sameiet har i lang tid hatt behov for å skifte ut både adgangssystemet og porttelefonanlegget. De gamle kortleserne begynte å bli gamle og slitte, og produsenten hadde stoppet å produsere dem. Det ville derfor være vanskelig å få tak i nye kortlesere etter hvert som de måtte skiftes ut. Porttelefonanlegget virket fortsatt, men styret begynte å få meldinger om at dørtelefonen i flere leiligheter hadde sluttet å virke. Etter anbudsinnhenting fra tre leverandører valgte styret å skifte til adgangssystem fra Salto og porttelefoni fra Defigo. Begge deler ble levert av R. Bergersen AS. I tillegg videreføres løsningen med digital nøkkel fra Unloc/OBOS.

For å lette adgangen til bygget for bevegelseshemmede er både Salto-brikkeleser og Defigo porttelefon ved hovedinngangen utstyrt med automatisk døråpner. Ved utgangen er det montert en albuebryter som åpner hovedinngangsdøren.

Defigo Porttelefon gjør det mulig å ha en videosamtale med den som ringer på ved hovedinngangsdøren. Døren kan åpnes fra mobiltelefonen. Den digitale ringeklokken (berøringsskjerm) ved hovedinngangen gjør det lett for gjester finner fram til den de skal besøke. «Navnelapper», bilder og ringetone kan endres raskt og enkelt. Nye beboere kan enkelt legges til eller navn kan midlertidig fjernes fra ringeklokken hvis en ikke ønsker å forstyrres.

Vi anbefaler alle å laste ned Defigo-appen for å kunne utnytte alle fordelene ved den nye porttelefonen.

Overgangen fra gammelt til nytt system gikk ikke helt smertefritt. Overgangen forutsatte bl.a. at alle lister med beboere (eiere og leietakere) var oppdatert med kontaktinformasjon mv. Styret la ned mye arbeid i forkant av utskiften for å få oppdatert alle lister, men det var vanskelig å få komplett oversikt over leietakere. Det var også noen misforståelser i dialogen mellom styret og Defigo som gjorde oppstarten vanskelig for enkelte.

Dersom du trenger hjelp, kan du kontakte Defigo på:

- Telefon: 22 21 00 20 – åpen kl. 09-17 på hverdager
- E-post: [support@getdefigo.com](mailto:support@getdefigo.com)
- App: Når du har logget deg på appen kan du be om hjelp ved å trykke på brukerstøtte nederst og velge «Jeg trenger hjelp» fra menyen.

Mer informasjon, brukerveiledninger og svar på ofte stilte spørsmål finner du på: <https://support.getdefigo.com/nb-NO/support/home>

Utskifting av adgangssystemet kostet ca. 215.000 kr. Defigo-porttelefoni kostet 25.000 kr.



Uavhengig av denne utskiftingen er det viktig at styret alltid har oppdatert kontaktinformasjon om alle som bor i sameiet. Utleiere må registrere navn og kontaktinfo på leietaker(e) på [vibbo.no/sinsentoppen-1](http://vibbo.no/sinsentoppen-1). Under Meny-valget «Administrere beboere» (øverst til høyre) er det enkelt å registrere leietakere/medboer. Husk å gi vedkommende tilgang til epost-varslere og SMS-varslere.

### **Securitas-avtale**

Løren Velforening har en bomiljøkontrakt med Securitas om vektertjenester på Løren. Løren Velforening har sagt opp avtalen med virkning fra juni 2023. Som en tilleggskontrakt har Sinsentoppen 1 en underkontrakt av 6. oktober 2014 om tilleggstjenester for vårt sameie. Avtalen omfatter først og fremst streifvakt én gang i døgnet og mulighet for tilkalling ved behov, f.eks. hvis det er bråk eller uvedkommende i bygget. Avtalen har også omfattet kameraovervåking.

Den delen av vår avtale som gjelder kameraovervåking ble sagt opp med virkning fra september 2022. Securitas hadde varslet behov for oppgradering av serveren for kameraovervåking bl.a. for å ivareta personvern og IKT-sikkerhet. Dialogen var svært uryddig fra Securitas' sin side. Etter en lang epost-utveksling kom det fram at en slik teknisk oppdatering ville medføre en bindingstid på den såkalte ITV-delen av avtalen fram til 1.12.2023. Denne delen av avtalen utgjorde 4364 kr/mnd. + mva, dvs. oppgraderingen ville ha kostet oss ca. 80.000 kr fra 1. september 2022 - 1. desember 2023.

Styret i Løren Velforening har besluttet å innhente tilbud på ny avtale med vektorselskap. Styret har vært misfornøyd med ytelsene fra Securitas sett i lys av de høye kostnadene. Hvis Løren Velforening får på plass en ny avtale med et vaktorselskap, vil vi sannsynligvis kunne oppnå gode rabatter på de vektertjenester vi måtte ønske i sameiet. Avtalen forventes å være på plass i april/mai 2023.

Styret mener avtalen Løren Vel har hatt med Securitas og vår underavtale samlet sett er svært kostbar. Styret har derfor besluttet å si opp den resterende delen av avtalen med virkning fra 1. juli 2023. Styret vil sette i gang en prosess med tilbudsinnhenting og forhandling om ny avtale om vakthold.

### **Orientering om diverse saker:**

Før sommerferien gjennomførte vi hovedrengjøring av alle fellesarealer og boning av gulvene i korridorene. Arbeidet ble utført av vårt faste rengjøringsfirma og kostet ca. 67.000 kr. inkl. mva.

På ettersommeren ble sluk og avløp i samtlige leiligheter og alle utvendige sluk i 6. og 7. etasje rensert med høytrykksspyler. Noen avvik ble oppdaget i enkelte leiligheter. Disse avvikene er meldt til seksjonseier. Spylingen kostet ca. 80.000 kr.

Det har vært noen driftsbrudd på varmtvannsforsyningen gjennom året. Serviceleverandøren har ikke klart å finne årsaken, men antar det kan være en jordingsfeil som slår ut anlegget. Styret har foreløpig valgt å ikke gjennomføre kostbare undersøkelser eller utskiftingser. Det er forholdsvis enkelt å restarte anlegget ved denne type driftsbrudd. Dersom tilsvarende feil oppstår igjen og varmtvannet forsvinner, kan alle styremedlemmer eller vaktmester restarte anlegget igjen.

På sensommeren oppstod en lekkasje fra en sirkulasjonspumpe i varmesentralen. Pumpen ble skiftet umiddelbart. Utskiftingen kostet ca. 36.000 kr.



Vaktmesteren har reparert og malt skader i murpussen rundt bygningen. Beslag er montert på utsatte steder for å beskytte murpussen. Dette kostet ca. 14.000 kr.

Det har blitt påvist lekkasje fra et bad i 2. etasje til himlingen hos Rema. Dette er ikke en forsikringssak, men ansvaret ligger hos eier av denne leiligheten. Det har vært to lekkasjer fra Rema og ned i kjelleren. Det er bl.a. påført fuktskader i en bod som følge av lekkasje fra en av kjølediskene. Eier har utbedret skadene selv mot at sameiet har dekket innkjøp av nødvendig utstyr til arbeidet. Sameiet har dekket kostnader til lekkasjesøk.

Vi har dessverre hatt noen beklagelige hendelser i sameiet denne perioden. Det har vært to innbruddsraid i kjelleren med ganske kort mellomrom. Låsen til et ganske stort antall boder var klippet over og bodene gjennomført. Tyven(e) har antakelig brutt seg inn gjennom østre kjellerdør. Innbruddene fremstår som ganske profesjonelt utført. Politiet ville ikke etterforske saken, men anbefalte likevel bodeierne å anmelde tyveri/hærverk. Det er dessverre vanskelig å gjøre kjelleren og bodene innbruddssikre. Vi anbefaler alle om ikke å oppbevare verdifulle eller lett omsettelige gjenstander i bodene. En nyplantet syrinbusk og et lerketre ved hovedinngangen ble dratt opp med roten og stjålet. Det har vært noe hærverk inne, bl.a. ble en postkasse slått inn, det har vært knuste egg og annet søl i inngangspartiet og i heisen mv.

### Løren Velforening

Sameiet er medlem av Løren Velforening. Foreningen skal bidra til å skape et godt bomiljø på Løren. Sameiets styreleder deltar i styremøtene i Løren Velforeningen.

Løren Velforening har blant annet jobbet med følgende:

- Tiltak rettet mot ungdom: Løren Velforening har vært initiativtaker i arbeid rettet mot ungdom, med mål om faste gratistilbud for ungdom på Løren. Arbeidet fortsetter, og vi håper at målet om egne lokaler og tilbud for ungdom snart kan realiseres. Velforeningen støtter foreningen Pådriv med 100.000 kr i året.
- Vedlikehold og utvikling av parken: Daglig ettersyn av styret og av vaktmester for at parken til enhver tid skal se fin ut. En del større vedlikeholdsarbeider er utført: Lysanlegget, slitte lekeapparater og fem trær i parken er skiftet ut i 2022. Benker og bord er beiset.
- Tagging: Styret i Løren Velforening har som intensjon at Løren skal være taggefritt. Det mest effektive tiltaket for å hindre mye tagging, er å fjerne all tagging så fort det blir oppdaget. Eventuell tagging blir meldt til kommunen eller vaktmesterne i Bygårdsservice som fjerner den snarest mulig.
- Kontaktledd mot offentlige myndigheter som kommunen, politiet mv. Velforeningen har f.eks. opprettet dialog med Grünerløkka bydel om mulige planer for Sinsenjordet. En egen trafikkgruppe, som samarbeider med nærliggende velforeninger, forsøker å påvirke kommune og politikere om trafikkregulering og trafiksikkerhetstiltak på Løren.
- Bomiljøvakt: Løren Velforening har en bomiljøvaktordning med Securitas på Løren. Dette innebærer at bomiljøvakten patruljerer området og garasjene to ganger hver natt. Avtalen er sagt opp med virkning fra midten av juni 2023. Velforeningen tar i stedet sikte på å få til en rabattavtale for bomiljøvakt for sameier og borettslag på Løren. Det forventes at medlemskontingenten kan reduseres etter at bomiljøavtalen er avsluttet.



- Sosiale tiltak: Løren Velforening har også vært svært aktive i gjennomføringen av sosiale tiltak. De sosiale tiltakene har i stor grad vært rettet mot de minste, som gratis ansiktsmaling, ponni-ridning, gratis kino, julegrantenning mv.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene og akontobeløpet for fjernvarme fra 1. august 2022. Styret valgte å øke felleskostnadene som følge av den generelle prisstigningen og for å bygge opp litt mer egenkapital til den planlagte rehabiliteringen av fasadene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringen i 6. etasje. I budsjettoppsettet for 2022 er rehabiliteringsprosjektet i 6. etasje dessverre lagt inn med feil kostnadsramme. Det er lagt inn kr. 1 500 000 til rehabiliteringsprosjektet. Det skulle ha vært lagt inn 2,5 millioner kroner til rehabiliteringen, jf. kostnadsrammen som ble vedtatt på årsmøtet i 2021.

### Resultat

Resultatregnskapet viser et underskudd på **kr. 1 479 087**. Underskuddet skyldes rehabiliteringen av fasadene i 6. etasje. Underskuddet dekkes av oppspart egenkapital, jf. ekstraordinær kapitalinnkalling på 1,5 millioner kroner i 2021.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 590 447**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasadene i 1. - 5. etasje.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sinsentoppen 1.

### Lån

Sameiet Sinsentoppen 1 har ikke lån.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Styret vil vurdere å øke felleskostnadene som følge av økte finanskostnader (renter og nedbetaling) etter fasadeprosjektet.

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, 17. februar 2023

13858 12132

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsentoppen 1' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 1.479.087. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 22 49 26 71

Mobil -47 952 9000 Sv 3

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikøer, 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 regnskapsestimaterne 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, 17.februar 2023

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 514 634	2 257 404	2 257 000	2 875 000
Andre inntekter	3	131 666	1 510 044	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 646 300</b>	<b>3 767 448</b>	<b>2 257 000</b>	<b>2 875 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 986	-12 690	-12 690	-21 150
Styrehonorar	5	-184 300	-90 000	-90 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-98 523	-95 743	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-101 220	-80 514	-40 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-2 318 536	-225 052	-1 716 000	-11 763 000
Forsikringer		-128 661	-116 870	-127 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-521 112	-500 319	-514 000	-572 000
Energi/fyring	10	-108 418	-86 331	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 200	-133 200	-141 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-501 595	-450 576	-500 500	-559 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 136 551</b>	<b>-1 806 295</b>	<b>-3 356 190</b>	<b>-13 645 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 490 251</b>	<b>1 961 153</b>	<b>-1 099 190</b>	<b>-10 770 150</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 165	2 442	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-656 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 165</b>	<b>2 442</b>	<b>0</b>	<b>-656 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 479 087</b>	<b>1 963 595</b>	<b>-1 099 190</b>	<b>-11 426 150</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 963 595		
Fra opptjent egenkapital		-1 479 087	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		513	78
Kundefordringer		140	140
Forskuddsbetalte kostnader		28 721	29 404
Andre kortsiktige fordringer	13	35	0
Energiavregning	15	84 013	306 486
Driftskonto OBOS-banken		861 783	824 562
Sparekonto OBOS-banken		1 068 882	2 059 832
Sparekonto OBOS-banken II		16 902	16 761
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	1 573 720	3 052 806
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 573 720</b>	<b>3 052 806</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld	14	16 728	16 728
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 728</b>	<b>16 728</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 634	14 048
Leverandørgjeld		312 411	153 680
Påløpte kostnader		100 497	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>470 542</b>	<b>167 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 060 989</b>	<b>3 237 262</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. februar 2023  
Styret i Sameiet Sinsentoppen I

Jan Christian Sandberg/s/

Harald Thoresen/s/

Trine Bunkholdt/s/

Svein Arvid Tangen/s/

Frikk Johnsen/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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 862 044
Seksjonert lokale	356 010
Bredbånd	128 760
Vakthold	109 452
Medlemsavg. Løren Vel	40 368
Parkering	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 514 634</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling for nøkkelkort	9 200
Tilskudd Oslo kommune ifbm rehabilitering	122 466
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>131 666</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 986
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 986</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 184 300.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 295
Odin Prosjekt- Rehabilitering fasader	-41 175
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 220</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Best totalentreprenør-Rehabilitering av fasader	-1 735 403
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 735 403</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-278 681
Drift/vedlikehold VVS	-155 374
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 257
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 560
Kostnader dugnader	-3 082
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 318 536</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-306 996
Renovasjonsavgift	-214 116
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-521 112</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 559
Fjernvarme	-24 860
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-108 418</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 900
Driftsmateriell	-5 359
Vaktmestertjenester	-121 635
Vakthold	-104 390
Renhold ved firmaer	-205 066
Andre fremmede tjenester	-12 473
Porto	-60
Kontingenter	-43 246
Gaver	-697
Bank- og kortgebyr	-3 217
Velferdskostnader	-1 553
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-501 595</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 191
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	787
Andre renteinntekter	0
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 165</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Trimrom	-16 728
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 728</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-584 279
<b>SUM INNETKTER</b>	<b>-584 279</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	6 833
Fjernvarme	661 459
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>668 292</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>84 013</b>
----------------------------	---------------

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

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

**NOTE: 16****OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01	3 052 806
Årets resultat, bolig	-1 183 270
Årets resultat, næring	-295 816
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 573 720</b>

**Sak 4A****Fasadeprosjektet del 2: Rehabilitering av fasadene 1. – 5. etasje**

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn:**

Del 1 av fasadeprosjektet ble gjennomført i 2022 (se omtale i årsberetningen). Bakgrunnen er tilstandsrapporten fra 2020 som viste behov for rehabilitering av fasadene. Planen var at del 2 av fasadeprosjektet skulle behandles på ekstraordinær generalforsamling våren 2022. Vi hadde gjennomført tilbudsinnhenting fra tre entreprenører, men det var vanskelig å få forpliktende kostnadsrammer og gjennomføringsplaner. Bakgrunnen for dette var svært lav leveransesikkerhet på byggevarer og ukontrollerbar prisstigning utover vinteren og våren 2022 som følge av krigen i Ukraina. Styret vurderte usikkerheten ved prosjektet som så høy at det ikke ville være forsvarlig å gjennomføre prosjektet. Ragde Eiendom (eier av næringsseksjonen/lokalene til Rema) valgte f.eks. på samme tid å utsette alle bygge- og rehabiliteringsprosjekter som ikke var strengt nødvendige. Styret har fulgt med på utviklingen i byggemarkedet nøye, og valgte i januar i år å gjenoppta arbeidet med fasadeprosjektet.

Styret ønsket ikke å gå videre med den bygningsfaglige konsulenten vi hadde under del 1 av rehabiliteringen, men har engasjert Heidi Hybbestad fra Multiconsult som prosjektleder og bygningsfaglig konsulent for styret. Multiconsult vil bistå styret både merkantilt og bygningsfaglig. Det er helt avgjørende for styret å ha denne type bistand i et så stort og komplisert prosjekt.

**Prosess så langt i 2023:**

Multiconsult har kvalitetssikret konkurransegrunnlaget fra 2022. Konkurransegrunnlaget bygger på konkurransegrunnlaget fra del 1 og omfatter samme elementer, dvs. utskifting av fasadeplater, vinduer og dører, samt nødvendig gjenoppbygging av veggene bak fasadeplatene.

Multiconsult har sendt ut tilbudsforespørselen til fire anerkjente entreprenører i Oslo-området. Vi har mottatt tilbud fra tre leverandører. Det laveste tilbudet denne gangen er godt over 1 mill. kroner lavere enn laveste tilbud våren 2022. Multiconsult mener at én av tilbyderne har priset seg ut av konkurransen, og at de to andre entreprenørene har seriøse og gjennomarbeidede tilbud. Det er fortsatt behov for videre prosess med de to entreprenørene når denne innstillingen utarbeides, men mer oppdatert informasjon vil bli lagt fram på årsmøtet. Styret tar sikte på å signere kontrakt med en av entreprenørene i annen halvdel av april under forutsetning av at årsmøtet godkjenner prosjektet.

**Tilbudene – kostnader:**

Basert på Multiconsults evaluering av tilbudene og innledende møter, har vi kommet fram til en total kostnad på prosjektet på 11,7 mill. kroner. I dette beløpet inngår en usikkerhetsavsetning på 1,5 mill. kroner. Tallene framkommer i tabellen nedenfor. Vi gjør oppmerksom på at tallene er foreløpige og vil kunne bli justert fram til kontraktsignering:



Kostnadselement	Entreprise	Pris	Andel av entreprise- kostnad
<b>LØRENVEIEN 36A</b>			
Rigg og drift	1 369 500	1 369 500	19,6 %
Fasader	2 595 000	2 595 000	37,1 %
Vinduer og balkongdører	3 021 232	3 021 232	43,2 %
<b>SUM kap. 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD</b>		<b>6 985 732</b>	<b>100,0 %</b>
Opsjon/Maling av murfasade		550 000	7,9 %
Opsjon/ fjerne skadet isolasjon + ny isolasjon, 10cm (ca. 50% utskiftning)	175 000	175 000	2,5 %
8.2 Prosjektledelse Multiconsult	400 000	400 000	5,7 %
<b>SUM kap. 1-8 BYGGEKOSTNAD</b>		<b>8 110 732</b>	<b>116,1 %</b>
9.0 Spesielle kostnader		-	0,0 %
10.0 MVA	8 110 732	2 027 683	29,0 %
<b>SUM kap. 1-10 BASISKOSTNAD</b>	550 000	<b>10 138 415</b>	<b>145,1 %</b>
11.0 Marginer og reserver	10 138 415	1 520 762	21,8 %
<b>SUM kap. 1-11 PROSJEKTKOSTNAD</b>		<b>11 659 177</b>	<b>166,9 %</b>

I tabellen er tatt inn to opsjoner, dvs. det er tillegg som vi kan velge å gjennomføre.

Multiconsult anbefaler å male murfasadene før de gamle platene og vinduene fjernes. Det vil være enklere og billigere å gjøre det nå fordi en har rigg og en slipper en del tildekking mv. Eventuell maling har en foreløpig merkostnad på ca. 550.000 kroner + mva. (arealer må kontrollmåles). I tillegg kommer noen riggekostnader som ennå ikke er beregnet. Fasaden ble sist malt i 2014. Prosjektleder mener at normal levetid for slik maling er ca. 10 år. Styret er enige i at dette er et godt forslag, men det bidrar til å øke kostnadene til prosjektet. Forslaget om å male fasaden legges fram som en opsjon som årsmøtet skal stemme over.

Det er også tatt inn en opsjon på utskifting av gammel isolasjon. Det er umulig å vurdere tilstanden på den gamle isolasjonen før fasadeplatene er fjernet. Hvis isolasjonen er skadet eller har dårlig kvalitet, bør den skiftes når fasadeplatene er fjernet. Vi legger til grunn at den nye fasaden må holde i minst 30 år. Da må vi sørge for at isolasjonen bak også har god kvalitet. Erfaringene fra 6. etasje var at isolasjonen var dårlig, så der besluttet vi å skifte ut mesteparten av isolasjonen. I tabellen over har vi lagt inn en opsjon på å skifte ut isolasjonen på 50 % av arealet. Det gir en merkostnad på 175.000 kr + mva. Dersom all isolasjon må skiftes, kommer det på ca. 350.000 kroner + mva. Styret må ta beslutning om eventuell utskifting av isolasjonen mens byggeprosjektet pågår. Denne opsjonen må derfor legges inn som en del prosjektkostnaden.

Prosjektleder anbefaler å ikke etterisolere veggene fordi det vil føre til en vesentlig økning av kompleksiteten og vil gi forholdsvis liten energiøkonomiserende effekt. For det første er det på grunn av fasadens utforming (fasadeplatene er trukket litt inn fra

murveggen) ikke mulig å bygge ut mer enn ca. 5 cm. Utformingen av balkongene gir også en rekke utfordringer, bl.a. i hjørner hvor det blir svært trangt for balkongdører, det må bygges nye skillevegger mellom balkongene og rekkverkene må kuttes. Balkongene henger i stag som er festet i veggen. Disse må bygges inn dersom veggen bygges ut. Dette er eksempler på forhold som fordyrer prosjektet mye, og som i enkelte tilfeller ikke vil gi gode byggtekniske løsninger. Et annet forhold er at en tilleggisolering av relativt små flater vil gi relativt begrenset effekt på energiøkonomiseringen. Murfasadene vil f.eks. ikke bli tilleggisolert. De største effektene får en med nye 3-lags vinduer og gjennomoppbygging av veggen med god tetning mv. Prosjektleder mener at tilleggskostnadene vil overstige energigevinstene mange ganger og at det ikke er økonomisk forsvarlig å tilleggisolere fasadene.



Bildet viser hvordan rekkverk må kuttes og stag bygges inn hvis fasaden flyttes 5 cm ut.



Det må bygges nye skillevegger mellom balkongene hvis veggen bygges ut 5 cm. Det er vanskelig å bygge ut veggen der balkongdøren står i hjørnet.

Etterisolering har vært en viktig tilleggsbegrunnelse for prosjektet. Styret har likevel forståelse for argumentene fra Multiconsult. Det er ikke all energiøkonomisering som er lønnsom, selv med de høye energiprisene vi har sett det siste året. Det er vanskelig å få en eksakt pris på merkostnadene fram til årsmøtet, men etterisolering vil føre til en vesentlig kostnadsøkning.

**Styrets vurdering:**

Styret anbefaler at prosjektet gjennomføres nå. Vi har fått gode tilbud fra seriøse entreprenører. Byggemarkedet er normalisert etter krevende tilstander i 2022. Vi har en dyktig prosjektleder som vil kunne følge opp entreprenøren både merkantilt og byggfaglig.

Tilstanden bak vindsperreren må vurderes når sperren er fjernet. Om nødvendig skiftes all isolasjon ut.

Alle vinduer og balkong-/terrassedører skiftes ut i henhold til samme tekniske krav som ble stilt i 6. etasje.

Styret anbefaler at murfasaden vaskes og males i forbindelse med rehabiliteringen, slik at hele fasaden ser ny og fin ut etter at prosjektet er gjennomført. Normalt ville vi ha ventet noen få år til før fasaden burde ha vært malt, men det vil være mye enklere å male før de gamle fasadeplatene og vinduene fjernes.

Styret anbefaler at det ikke legges inn 5 cm tilleggsisolasjon. Det vil medføre en merkostnad som ikke vil gi tilsvarende innsparing på energikostnadene. Nye vinduer og dører med trelags isolerglass og ny tetning gir bedre energiøkonomi.

Styret har vurdert muligheten for å dele prosjektet i to, slik at kostnadene ikke blir så høye første år. Entreprenørene har priset en oppdeling av prosjektet til ca. 1 mill. kr. Dette innebærer at halve prosjektet gjennomføres i år, den andre halvparten gjennomføres til neste år med samme entreprenør. En slik oppdeling medfører mye ekstra administrasjon og merkostnader som entreprenøren vil velte over på byggherren. Det vil også strekke ut byggeperioden og føre til merbelastning for styret og alle som bor i sameiet. Et alternativ er å bare gjennomføre de dårligste fasadene nå og vente noen år med nord-siden - som antakelig ikke er fullt så kritisk. En slik løsning vil føre til at halvparten av leilighetene får nye vinduer/dører, mens andre halvparten ikke får. Styret ser ikke på det som en gunstig løsning. Det er bedre å gjøre alt nå og bli ferdig med rehabiliteringen. Det vil bli tungt å dra i gang et nytt prosjekt om noen år med nytt konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting osv.

Rehabiliteringen er et stort løft som vil prege sameiets økonomi i mange år framover. Likevel mener vi at å gjennomføre nødvendig vedlikehold gir den beste totaløkonomien og verdiutviklingen på leilighetene sett i et lengre perspektiv. Alternativet er at bygningen forfaller og etterslepet på vedlikehold etter hvert blir uoverkommelig dyrt.

Multiconsults innstilling av 24. mars 2023 er lagt ved til orientering.

**Søknad om tilskudd til energiøkonomiserende tiltak:**

Styret vil søke om tilskudd til kostnadene knyttet til utskifting av vinduer og dører med høyere U-verdi. Oslo kommune har en ordning hvor borettslag og sameier kan søke om tilskudd til utskifting av ytterdører og vinduer. Hensikten er å få ned energibruken i bygg og boliger i Oslo.

**Forslag til vedtak:**

1. Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret kan starte rehabiliteringen av fasader, dører, vinduer i 1. – 5. etasje.
2. Rehabiliteringen omfatter følgende
  - a. Utskifting av fasadeplater, lekting, vindspærre mv. Gammel isolasjon skiftes hvis nødvendig.
  - b. Utskifting av terrasse-/balkongdører og vinduer.
3. Opsjon: Som en del av rehabiliteringsprosjektet skal murfasaden vaskes og males.
4. Opsjon om å tilleggsisolere veggene med ca. 5 cm løses ikke inn. Merkostnadene ved dette må eventuelt utredes.
5. Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 11,7 millioner kroner inkl. mva.
6. Styret skal løpende orientere sameiere om status i prosjektet og varsle om eventuelle avvik. Seksjonseierne må være forberedt på noe egeninnsats, som f.eks. å gjøre balkonger/rom tilgjengelige, noe innvendig etterarbeid/maling etc.



DATO: 24.03.2023

## Multiconsult

### SAMEIET SINSENTOPPEN 1

LØRENVEIEN 36 A

#### Evaluering og innstilling for rehabilitering av fasader i Lørenveien 36 A

##### Tilbudsforespørsel

Forespørselen gjelder rehabilitering av fasadene i 1.-5. etasje. En tilstandsrapport utarbeidet høsten 2020 viser at deler av fasadene fremstår i noe dårlig forfatning og må utbedres for å redusere risiko for vannlekkasjer og andre problemer. Hovedtrekk for ønsket vedlikeholdstiltak er:

1. Demonerings av eksisterende fasadeplater, utlekting og vindspærre.
2. Komplet oppbygging med ny vindspærre, utlekting, tettinger rundt vinduer/dører og andre gjennomføringer og nye fasadeplater type Cembrit.
3. Komplet utskiftning av vinduer og balkongdører i 2.-5. et., inkl. fuging og tetting, utvendig beslag, smyglist og innvendig arbeider.

Videre er det innhentet opsjonspriser for maling av eksisterende pussede systemfasader, utskiftning av skadet isolasjon, samt tilleggisolering.

Sameiets intensjon er å rehabilitere fasadene sommeren/høsten 2023, med oppstart etter gjennomført årsmøte 18. april 2023. Avklarende møter/kontraktsignering vil gjennomføres i etterkant av årsmøtet, uke 16/17.

##### Tilbydere

På vegne av sameiet har Multiconsult sendt ut tilbudsforespørsel til fire anerkjente entreprenører i Oslo.

Det er mottatt pristilbud fra 3 tilbydere for ovennevnte vedlikeholdstiltak.

Følgende tilbydere har levert inn pristilbud:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. DVS Entreprenør AS  | Tilbudssum (inkl. mva.) – kr. 8 732 165,-  |
| 2. Oslo Entreprenør AS | Tilbudssum (inkl. mva.) – kr. 10 534 420,- |
| 3. J.I. Bygg AS        | Tilbudssum (inkl. mva.) – kr. 16 331 510,- |

Alle har levert innen fristen, samt levert nødvendige dokumentasjon for denne prosessen.

Vi har foretatt en evaluering av de innkomne tilbudene. I og med at tilbudene var prismessig ulike, har vi gjennomført en nøye vurdering og evaluering av alle postene. Vi har i tillegg vært i kontakt med alle tilbydere og gjennomgått tilbudsoppsettet med dem. Dette for å kontrollere om forespørselen er korrekt oppfattet og at forespurte arbeider er medtatt. Tilbyder 2 og 3 har oversendt reviderte tilbud.

I tillegg har vi foretatt en vurdering av entreprenørenes fremdriftsplan og produkter/løsninger. Ytterligere avklaringer og presiseringer av produkter og løsninger blir tatt opp på avklarende møte med tilbydere.

##### Kort oppsummering av tilbydere

###### Tilbyder 1 – DVS Entreprenør AS

Slik det kommer frem av oppstillingen har tilbyder 1, DVS Entreprenør AS, levert det laveste tilbudet. De har svart ut tilbudsforespørselen godt og har levert et gjennomarbeidet og tilnærmet komplett tilbud.

Ved avklarende møte med entreprenøren vil detaljer for utførelser/løsninger avklares nærmere.

DVS Entreprenør AS ble etablert i 1998 og er en mellomstor totalleverandør for fasaderehabilitering, utskiftning av vinduer og dører og takomlegging. De holder til i Brennaveien 6 på Hagan.

Innehar nødvendige tiltaksklasser for tiltaket og kan vise til relevante og gode referanser med erfaring innen fasaderehabilitering. Ifølge Brønnøysundregisteret har selskapet tilfredsstillende lønnsomhet og regnskapstall. Morselskap er Fasadegruppen Norden AB.



DATO: 24.03.2023

## Multiconsult

### Tilbyder 2 – Oslo Entreprenør AS

Oslo Entreprenør har levert det nest høyeste tilbudet, ca. kr. 1,8 mill. (inkl. mva.) høyere enn DVS ENT. De har svart ut tilbudsforespørselen tilfredsstillende, men det er flere poster som må avklares nærmere.

Ved avklarende møte med entreprenøren vil detaljer for utførelser/løsninger avklares nærmere.

Oslo Entreprenør AS startet sin virksomhet i 1992 og er en totalleverandør på rehabilitering av bygninger. De holder til i lokaler i Stubberudveien 7 på Alnabru og innehar også nødvendige tiltaksklasser for tiltaket. Referanselisten kan vise til relevante prosjekter og gode referanser. Ifølge Brønnøysundregisteret har selskapet tilfredsstillende lønnsomhet og regnskapstall. Morselskap er Skaug Holding AS.

### Tilbyder 3 – J.I. Bygg AS

J.I Bygg har levert det høyeste tilbudet, ca. kr. 7,6 mill. (inkl. mva.) høyere enn DVS ENT. De har svart ut tilbudsforespørselen tilfredsstillende, men har priset seg ut av konkurransen.

J.I Bygg AS startet sin virksomhet i 1979 og er en totalleverandør på rehabilitering av bygninger. De holder til i lokaler på Vestby i Viken. De innehar de nødvendige tiltaksklasser for tiltaket. Referanselisten kan vise til relevante og gode prosjekter. Ifølge Brønnøysundregisteret har selskapet tilfredsstillende lønnsomhet og regnskapstall.

### **Fremdrift**

Tilbydere 1 og 2 har lagt til grunn 120 dagers produksjonstid. Tilbyder 3 har signalisert 180 dagers produksjonstid. Alle tilbydere kan starte opp prosjektet i uke 16/17, da med prosjektering/bestillinger av materialer ol. Oppstart arbeider 01.08.2023, med ferdigstilling desember 2023/januar 2024. Må avklares i et avklarende møte.

### **Innstilling**

Etter en grundig og helhetlig vurdering/gjennomgang av tilbyders tilbud, tilbakemeldinger og tentativ fremdrift, anbefaler Multiconsult at det gjennomføres avklarende møter med både DVS Entreprenør og Oslo Entreprenør.

DVS Entreprenør AS har levert det laveste tilbudet og har gode referanser fra tilsvarende prosjekter med fasaderehabilitering av bygninger for sameier og borettslag. Multiconsult anbefaler dermed at DVS Entreprenør AS innkalles til et avklarende møte hvor vi får et bedre inntrykk av hva som kan forventes av leveranse, løsninger og gjennomføringsprosess.

Vi anbefaler også at Oslo Entreprenør AS innkalles til et avklarende møte. På denne måten kan vi kryssjekke løsninger og kostnader slik at vi får det beste grunnlaget til å velge rett tilbyder.

Erfaringsmessig innkalle vi tilbyder 2, Oslo Entreprenør AS, først slik at vi kan erverve kunnskap om løsninger slik at vi har en klar agenda og strategi når DVS ENT er inne til avklarende møte.

Avklaringsmøtes avholdes i uke 13 eller 15.

Med vennlig hilsen  
**Multiconsult**

Heidi Hybbestad  
Prosjektleder



## Multiconsult

DATO: 24.03.2023

### Opsjoner

I tilbudsforespørsel er det etterspurt flere opsjonspriser for vedlikeholdstiltak som styret i sameiet kan gjennomføre. Se oversikt i vedlagt regneark.

### Rigg og drift / maling av mur fasader

Tilbyders Rigg og drift kostnader har ikke hensyntatt bestilling av opsjons-tiltak. Her må det forventes en økning av posten, dersom tiltakshaver ønsker å utføres vask og maling av fasader. Priskonsekvens dersom malerarbeider skal inngå i hovedprosjektet avklares med tilbyder på avklaringsmøte.

### Utskiftning av skadet isolasjon

Omfanget av eksisterende isolasjon som er skadet, er uklart da man ikke får sjekket dette før konstruksjonen åpnes. Vi har i prosjektets kostnadsoppstilling medtatt en priskonsekvens dersom eksisterende isolasjon skiftes ut i sin helhet.

### Prosjekt deles i 2 faser

Dersom prosjektet deles opp i 2 faser, dvs. at fasaden mot Nord skyves på 1 år (eller 5 år), vil dette få en priskonsekvens. Selv om man kun skyver på fase 2 ca. 1 år, må riggen (stillas, brakke ol) fjernes i sin helhet. Ved oppstart av fase 2 vil rigg og drift kostnad + prisøkning på materialer og arbeid tilkomme. Grovt beregnet vil en slik løsning koste ca. 1 -1,5 mill.

### Etterisolering

Som et energieffektiviseringstiltak er normalt etterisolering av yttervegger et godt tiltak for å redusere energikostnader. Fasadene i Lørenveien 36 A består av en kombinasjon malte pussede og isolerte systemvegger og platekledning. Det er kun en mindre del av fasaden som har plater og som kan etterisoleres.

Det er flere faktorer/tiltak som må prosjekteres, vurderes og avklares før etterisolering kan utføres:

- 10 cm etterisolering er ikke gjennomførbart pga. plassmangel i vindus- og platefelt (ca. 13cm). Tiltaket er søknadspliktig PBE pga. fasadeendring.
- 5 cm etterisolering kan utføres, med følgende utfordringer m/priskonsekvenser:
  - Konflikt med faste skillevegger på balkonger (Nord/Sør)
  - Konflikt med rekkverk som går helt inn til yttervegg (Nord)
  - Konflikt med stag som balkonger er festet i yttervegg (Nord)
  - Utforming av balkonger (Sør) i hjørner og passering av balkongdører
- Liten energibesparende effekt, pga mindre flater

### Hovedentreprise

Etter Multiconsult vurdering så er de planlagte rehabiliteringstiltak som skal gjennomføres gode tiltak som vil redusere energikostnader i hver enkelt leilighet. Da eksisterende plater, utlekting, og vindspærre fjernes og vegger bygget opp igjen med ny vindspærre, lekter og nye Cembrit plater (iht. leverandørens montasjeanvisning og detaljer fra byggforsk.) vil yttervegger bli tettere. I tillegg vil innsetting av nye 3-lags vinduer med lav U-verdi, utgjøre en stor forskjell både på besparelse pr kwh pr år + energikostnader.

### Usikkerhetsavsetning

Det er behov for en usikkerhetsavsetning til å dekke uforutsette ting. Multiconsult har avsatt ca. 15% som skal dekke marginer og reserver i dette prosjektet.

Det er flere faktorer som er noe usikkert her. Det er:

1. Alle vinduer må måles i hver leilighet av entreprenør og vindus/dør-skjema sendes leverandør til prising. Tilbudspriser til tilbydere er basert på oppmåling på tegninger og er ikke eksakte.
2. Uforutsette kostnader generelt

Rigg kostnader dersom opsjoner løses inn er også en faktor, men skal avklares med entreprenør så fort omfang av prosjektet er bestemt på årsmøtet (maling, etterisolering osv.)

Omfang av hvor mye av eksisterende isolasjon som skadet og må byttes. En prosentandel er lagt inn i kostnadsestimatet, men må likevel nevnes som en usikkerhet.



DATO: 24.03.2023

## Multiconsult

### Kostnader forbundet med Opsjoner

Tiltak	Areal	m2/stk	Kostnad (estimert)
Maling av murfasade	1500	kr 351,00	kr 526 500,00
Fjerning av eksisterende isolasjon	900	kr 95,00	kr 85 500,00
Ny isolasjon 10 cm	900	kr 294,00	kr 264 600,00
Tilleggsisolasjon 5 cm	900	kr 520,00	kr 468 000,00
tillegg for tilpasninger (rekkverk, skillevegger, stag balkonger ol.)	1	kr 300 000,00	kr 300 000,00
Prosjekt deles i 2 faser	1	kr 1 000 000,00	kr 1 000 000,00
Rigg justering	1	kr 200 000,00	kr 200 000,00

## **Sak 4B**

### **Forslag om finansiering av fasadeprosjektet**

Forslagsstiller: Styret

Denne saken fremmes under forutsetning av at årsmøtet gir sin tilslutning til at sak 4A om fasadeprosjektet skal gjennomføres.

Styret har foreslått at fasadeprosjektet del 2 får en kostnadsramme på 11,7 mill. kroner inklusive usikkerhetsavsetning. Det er et mål at vi skal klare å gjennomføre prosjektet uten å bruke hele rammen. Sameiet har ca. 1,4 mill. kroner i oppspart egenkapital. Sameiet bør ha noen finansielle reserver, så vi trenger ca. 11 mill. kroner for å gjennomføre prosjektet. Det er i prinsippet to måter vi kan finansiere prosjektet på: låne pengene eller be eierne innbetale penger til å dekke kostnadene (og ved en kombinasjon av disse to).

Del 1 av fasadeprosjektet ble finansiert ved ekstraordinær innbetaling på 1,5 mill. kroner fra seksjonseierne. En slik finansiering er totalt sett den billigste for sameiet/eierne, men de fleste opplevde engangsinnbetalingen i 2021 som ganske tøff. En innbetaling som er 7-8 ganger større enn innbetalingen i 2021 er ikke realistisk. Dette vil gi en engangsinnbetaling på fra rundt 75.000 kroner for de minste leilighetene og nærmere 300.000 kroner for de største. Selv om en slik løsning totalt sett vil være den billigste for sameierne, vil ikke styret anbefale en slik løsning.

Styret har innhentet tilbud på lån (før Norges Bank satte opp renten 23. mars). Tilbudene viser at rentesatsene varierer noe. Et annuitetslån på 10 mill. kroner har en effektiv rente på 5,5 - 5,7 % og nedbetalingstid på mellom 20 og 30 år. Det ser ut til at rentenivået hos både Handelsbanken og Nordea ligger noe lavere enn OBOS-banken.

Dersom vi forutsetter et lån på 10 mill. kroner som nedbetales over 30 år, gir det en månedlig kostnad på ca. 56.000 kroner. Nedbetalingstid på 25 år gir en månedlig kostnad på ca. 61.000 kroner. Dette gir oss en årlig merkostnad på henholdsvis 672.000 kroner og 732.000 kroner. Den lengste nedbetalingstiden utgjør ca. 430 kroner per måned for de minste leilighetene og opp til 1600 kroner per måned for de største leilighetene. For en leilighet på 75 kvadratmeter utgjør det ca. 900 kroner.

Styret satte opp felleskostnadene ganske mye fra 1. august 2022. Dette førte til at inntektene lå over de løpende driftskostnadene, og sameiet kunne bygge opp egenkapital. Prisene, særlig kommunale avgifter, har imidlertid økt ganske mye fra 1. januar og vi har hatt noen ekstraordinære kostnader, så erfaringsgrunnlaget er litt for tynt til å si hvor stort handlingsrommet reelt sett er med dagens nivå på felleskostnadene. Styret mener likevel at noe av lånekostnadene kan dekkes innenfor dagens nivå på felleskostnadene, så det er neppe nødvendig å øke felleskostnadene fullt så mye som tallene i avsnittene over viser. Vi må imidlertid legge til grunn at rentene og de generelle prisene vil fortsette å stige, noe som vi må ta inn gjennom en økning av felleskostnadene.

Det er to grep som kan få ned lånebehovet noe: Vi gjennomfører en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne på f.eks. 1 mill. kr. Dette er 2/3 av engangsbeløpet som ble innkrevd i 2021. En ekstraordinær kapitalinnkalling på 1 mill. kroner innebærer en innbetaling på ca. 7.600 kroner for de minste leilighetene, ca. 16.000 kroner for en leilighet på 75 kvadratmeter og opp mot 29.000 kroner for de største leilighetene.



Rentekostnader som betales av sameiet er fradragsberettiget i den enkeltes skattemelding i henhold til sameiebrøken. Tilsvarende kommer gjeld til fradrag.

### **Forslag til vedtak på årsmøtet:**

Under forutsetning av at årsmøtet beslutter å gjennomføre fasadeprosjektet i 2023, fremmer styret følgende alternative forslag til å finansiere prosjektet:

1. Fasadeprosjektet finansieres ved å ta opp et lån i bank på ca. 11 mill. kroner. Styret gis fullmakt til å framforhandle og signere lånekontrakt.

eller

2. Styret gjennomfører en ekstraordinær kapitalinnhenting fra seksjonseierne på 1 mill. kroner. Resten av finansieringsbehovet dekkes gjennom låneopptak i bank. Styret gis fullmakt til å framforhandle og signere lånekontrakt.

eller

3. Prosjektet finansieres ved ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne på 11 mill. kroner.



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Jan Christian Sandberg, Lørenveien 36A

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Trine Bunkholdt, Lørenveien 36A

Ina Kristine N. Hågensen, Lørenveien 36A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Harald Thoresen (Ragde Eiendom)

Svein Tangen, Lørenveien 36A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Sameiet Sinsentoppen 1



## 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](mailto: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

2022 - 2022	Rehabilitering av byggets fasader del 1.	Del 1 besto av etterisolering, utskifting av fasadeplater, 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](http://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.