



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 06.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 772 841	6 280 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 772 841</b>	<b>6 280 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	456 407
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	64 062
Annen driftskostnad		7 710 929	5 475 412
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 231 391</b>	<b>5 995 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 458 550</b>	<b>284 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 492	61 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 492</b>	<b>61 250</b>
Annen finanskostnad		1 157	439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 157</b>	<b>439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>74 335</b>	<b>60 811</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 384 214	345 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		192 185	256 247
Sum varige driftsmidler		192 185	256 247
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		192 185	256 247
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 075	
Andre fordringer		296 717	206 400
Sum fordringer		313 792	206 400
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 023 081	3 364 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 023 081	3 364 515
Sum omløpsmidler		2 336 872	3 570 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 529 058</b>	<b>3 827 162</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		1 685 578	3 069 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 685 578</b>	<b>3 069 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 685 578</b>	<b>3 069 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		651 667	644 288
Skyldige offentlige avgifter		26 701	22 541
Annen kortsiktig gjeld		165 112	90 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>843 480</b>	<b>757 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>843 480</b>	<b>757 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 529 058</b>	<b>3 827 162</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463986

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 986 535 586  
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 772 841	6 280 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 772 841</b>	<b>6 280 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	456 407
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	64 062
Annen driftskostnad		7 710 929	5 475 412
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 231 391</b>	<b>5 995 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 458 550</b>	<b>284 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 492	61 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 492</b>	<b>61 250</b>
Annen finanskostnad		1 157	439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 157</b>	<b>439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>74 335</b>	<b>60 811</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 384 214	345 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 384 214</b>	<b>345 262</b>



Organisasjonsnr: 986 535 586  
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		192 185	256 247
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		192 185	256 247
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		17 075	
Andre fordringer			
		296 717	206 400
Sum fordringer		313 792	206 400
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 023 081	3 364 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 023 081	3 364 515
Sum omløpsmidler		2 336 872	3 570 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 529 058</b>	<b>3 827 162</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	1 685 578	3 069 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 685 578</b>	<b>3 069 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 685 578</b>	<b>3 069 792</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	651 667	644 288
Skyldige offentlige avgifter	26 701	22 541
Annen kortsiktig gjeld	165 112	90 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>843 480</b>	<b>757 370</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>843 480</b>	<b>757 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 529 058</b>	<b>3 827 162</b>



Organisasjonsnr: 986 535 586  
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

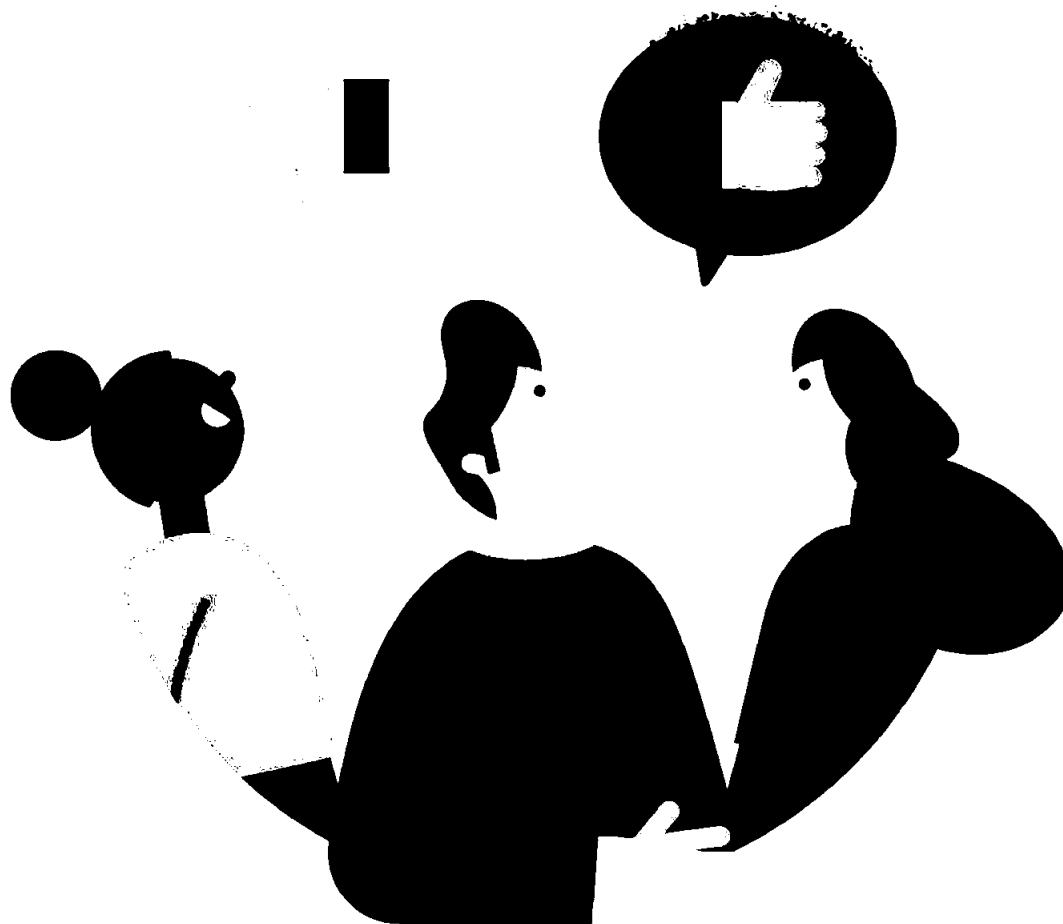
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





SINSEN PANORAMA SAMEIET



**Årsmøte 25. mai 2023 kl 18:00,  
Sinsen skole**

5519 Sinsen Panorama Sameiet





## Til seksjonseierne i Sinsen Panorama Sameiet

### VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I SINSEN PANORAMA SAMEIE 2022

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom dette heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste møteplassen for din bolig i 2023.

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

### HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?

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

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonslovens § 46.

### ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

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

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



SINSEN PANORAMA SAMEIET

## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet  
avholdes tirsdag 25. mai 2023 kl. 18.00 i Sinsen skole.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022-2023

Behandle styrets årsberetning

### 3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Behandle og godkjenne regnskapet for 2022.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. BUDSJETT FOR 2023

Behandle budsjett for 2023.

### 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

(Se forslag under pkt 6.5.) Disse behandles i sin sammenheng.

### 6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

- 6.1. VALG AV KOMITE FOR DISPONERING AV UTEAREALER.
- 6.2. VALG AV TV/BREDBÅNDSKVALITET OG LEVERANDØR.
- 6.3. TAKTERRASSEN - OPPGRADERING
- 6.4. VEDTEKSENDRINGER: (Vedtektendringer krever 2/3delers flertall)
- 6.5. STYREHONORAR 2021/2022:
- 6.6. VINDUSVASK
- 6.7. FEIL FORDELING AV FELLESUTGIFTER
- 6.8. TILBAKEMELDING OM STYRETS ARBEID:

### VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2023:

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomite



SINSEN PANORAMA SAMEIET

Oslo, 11.05.2023

Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Harun Begluk Espen Bjørk Henriette Gystad Sofie Mohn

## SAK 1. KONSTITUERING

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

## SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022-2023

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2022. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2022. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2022 til beretningen for årsmøtet i 2023 ble signert.

### 2.1 INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT

#### 2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2022 bestått av følgende representanter:

#### Styret

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Harun Begluk	Trondheimsveien 197A
Styremedlem	Espen Bjørk	Trondheimsveien 197A
Styremedlem	Sofie Mohn	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Henriette Gystad	Trondheimsveien 197 A
Varamedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197B



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

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

### 2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SINSEN PANORAMA SAMEIE

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 179 seksjoner; 177 boliger og to næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986535586, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 83/59.

Den ene «næringsseksjonen» er eid av sameiet og er fellesarealer brukt som boder for boligseksjoner. Den andre næringsseksjonen er benyttet til det som tidligere har vært en bilforretning. Det er gitt rammetillatelse for at denne seksjonen blir omgjort til fire boliger og igangsettelse forventes i 2023. Etter at utbygging er foretatt vil sameiet bestå av 182 seksjoner, hvorav en er det nevnte bodarealet og resten er boliger.

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

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

### 2.1.3. STIFTET – HISTORIE

Sameiet er et ombygd kornlagerbygg og kornsilo, opprinnelig bygget i 1929 og 1931. Det ble bygget om og tatt i bruk som boliger i 2003. Sinsen Panorama sameie ble etablert i 2003 og seksjoneringen ble tinglyst 11. juli 2003. Det er registrert i Foretaksregisteret 24.02.2004 med organisasjonsnummer 986 535 586 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Trondheimsveien 197 A-C.

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

### 2.1.4. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

### 2.1.5. OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER I 2022

13 seksjoner har skiftet eier i 2022,- mot 13 i 2021, 23 i 2020, 17 i 2019 og 6 i 2018

Her kan en også se omsetningsprisene som ble oppnådd:



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

<b>Pris-statistikk</b>					
<b>Selskapsnr</b>	<b>Seksjon</b>	<b>Overtakelse dato</b>	<b>Areal</b>	<b>Antall rom</b>	<b>Kjøpesum</b>
5519	33	11.02.2022	44	2	3 235 000
5519	46	01.03.2022	74	3	4 700 000
5519	15	28.03.2022	35	1	3 645 000
5519	68	22.05.2022	38	1	3 500 000
5519	23	25.05.2022	37	1	3 450 000
5519	81	15.07.2022	48	2	3 970 000
5519	69	25.07.2022	46	2	4 220 000
5519	161	12.09.2022	67	2	4 500 000
5519	150	01.11.2022	54	2	4 000 000
5519	31	21.11.2022	43	2	3 460 000
5519	180	23.11.2022	98	0	7 500 000
5519	111	25.11.2022	67	2	4 550 000
5519	79	13.12.2022	27	1	2 910 000
Gjennomsnittpris				4 126 154	
Høyeste pris				7 500 000	
Antall boliger solgt i perioden 1.1.22 - 31.12.22				13	

### 2.1.6. UMLEIE

Styret har ikke et register over boligutleieforhold fordi det ikke fins troverdig registrering.

Dermed får vi ikke holdt alle beboerne orientert om viktige spørsmål som angår alle som bor i sameiet. Eierne (utleierne) plikter å holde sine leietakere informert om alt som er relevant for dem i sameiet. Eierne som leier ut sin seksjon kan og bør selv gå inn og registrere kontaktinfo for sine leieboere via OBOS-portalen Vibbo.no.

### 2.1.7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Ansvarlig regnskapsfører i OBOS er nå Morten Svenneby-Arvenes (oppdragsansvarlig). Sameiets revisor er BDO AS.

### 2.1.8. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Aktiv Vaktmesterdrift AS (tidligere Smart Vaktmesterservice AS). Vaktmester er ikke til benyttelse for den enkelte sameier, men skal vedlikeholde/drifte sameiets fellesareal. Renholdet utføres av Eurox Renhold AS

### 2.1.9. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: 83673673. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befarer skaden og melder til forsikringsselskapet. Det er bare styret som kan melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

belastes egenandelen dersom skadeårsak ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### 2.1.10. PARKERING

Garasjen under bygget er organisert som en egen eiendom («anleggseiendom»). Den er ikke eid av sameiet og alle som ønsker å parkere der, må inngå egen avtale om leie av P-plass. Dette driftes og eies av Garasjeanlegget Sinsen AS, tlf. 22 99 28 50. Sameiet har ikke ansvar for garasjen eller leieforhold. Garasjeeieren har en tinglyst forpliktelse til å leie ut parkeringsplasser til beboere i sameiet.

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

Utendørs parkeringsplass mot Trondheimsveien driftes av Tikal og besøkende må betale parkeringsavgift. Etter at «bilbutikken» er omgjort til boliger, overtar sameiet også denne parkeringsplassen. Se eget forslag om hvordan området *kan* driftes.

### 2.1.11. NØKLER/SKILT

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

Nøkler og skilt til ringeklokke må bestilles av seksjonseier og via styret på adresse: [sinsenpanorama@styrerommet.no](mailto:sinsenpanorama@styrerommet.no)

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

### 2.1.12. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Eiendommen er sprinklet. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i *hver etasje av boligen*, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjonseierens eget ansvar å sørge for vedlikehold, tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har ansvaret for brannsikringsutstyr på fellesarealene.

### 2.1.13. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

Sameiet har en 3-årig avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndtjenester fra 1.4.2020: Kollektiv TV pakke TV Start 30 og kollektiv bredbånd 100/100.

Seksjonseierens kostnader for leveransene fra Telia er ikke inkludert i «fellesutgiftene», men faktureres på egen linje og fordeles likt på hver seksjonseier. Den enkelte seksjonseier kan inngå avtale direkte med Telia om tilleggstjenester, eks flere TV-kanaler, raskere bredbånd og bredbåndstelefon. Ring Kundeservice 21900730.

Inngåelse av ny avtale: Se under forslag til vedtak for 2023.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### 2.1.14. KOMMUNIKASJON MED STYRET

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

### 2.1.15. ENERGIMERKING

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

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

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

### 2.1.17. HEIS

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

## 2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

### 2.2.1. Innledning – og hovedpunkter

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2022 og frem til årsmøtet 2022.

### 2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 12 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt 150 saker. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi og HMS vært faste temaer.

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

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

Hvis du gir styret din e-postadresse, vil du få styrets informasjon raskere og du kan lese den uansett hvor i verden du er. Det er derfor viktig at alle seksjonseiere sørger for å holde styret oppdatert med riktig kontaktinformasjon til enhver tid. Dette ordner du ved å varsle forretningsfører Obos Eiendomsforretning, eller du legger inn din kontaktinformasjon via VIBBO.

Sameiet legger også ut nyttig informasjon på VIBBO.

Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir sendt ut.

### 2.2.4. VEDLIKEHOLD AV VVS-INSTALLASJON



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

Sameiet har også i 2022 engasjert rørleggerfirmaet Rørpartner for å legge nye tappevannsrør, filter på hovedinntaket for vann, reduksjonsventil på sprinkleranlegget med mer. Jobben ble gitt etter at den var satt ut på anbud og har en kostnad på ca kr 3 millioner. Vi har benyttet Siv ing Haga & Haugseth AS som konsulent både for vurdering av arbeidets omfang, konkurranseinnbydelsen og gjennomføringen. Arbeidet forventes avsluttet i mai 2023 og inkluderer merking av rørsystemet. Både rør og kraner, som tidligere var lagt inn gjennom boder, er nå lagt i fellesarealene for lettere å få tilgang ved ev skader/lekkasjer.

Det er også gjennomført service på sprinkleranlegget.

Vi er også i ferd med å gjennomføre service på vannpumpene fra Grundfos. Her er det også bestilt utskifting av innmat i fire pumper.

Styret innhenter også tilbud på serviceavtale vedr VVS-anlegget.

### 2.2.5. AVFUKTINGSANLEGG I KJELLER I «SILO»-DELEN AV BYGGET

Det ble i 2022 anlagt et avfuktingsanlegg i kjelleren/bodområdet. Klimaet var før dette så fuktig at eiendeler lagret i bodene tok skade.

### 2.2.6. VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde innvendige dører og vinduer. Men styret (egentlig det forrige) mente at den mest effektive løsningen var at sameiet utførte dette. Dessverre viste det seg å være feil. Kvaliteten på det som ble levert nytt i 2003 har vært av en art som har gjort at vi har måttet forholde oss til de samme leverandørene ved reparasjoner (pga spesialleveringer). Begge leverandørene har sviktet i sin oppfølging av bestillinger på service, Service for Kornlageret sviktet helt og styret må se seg om etter ny tjenesteyter om ikke Lian Dør og vinduer kan hjelpe oss. Glasservice og Montasje har åpenbart ikke lyktes med å følge opp slik styret hadde forutsatt. Firmaet opplyser at de regner med å bli ferdige i Silobygget midt av juni.

### 2.2.7. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

Vi har en avtale med vaktmester om måking og strøing etter de samme regler som gjelder ellers i byen: måking hvis det er mer enn 5 cm snø og strøing når det er nødvendig pga sikkerheten for helse. Denne vinteren har vært spesielt vanskelig pga værskifte og vi bøle skadelidende. Det var ikke nok at styret har vært «på» vaktmester gjennom hele vinteren. Vi har dessuten et spesielt teknisk problem: Det er ikke avløp fra gangarealet foran blokkene. Der blir det en «innsjø» om man ikke får feid unna all snø og is eller får anlagt en slags drenering. Problemet er at dette ligger på toppen av garasjen. Styret bør derfor innhente teknisk kompetanse på en dreneringsløsning. Kanskje bør også vaktmester engasjeres på flere timer.

### 2.2.8. REPARASJONER AV BODER

Flere boder er skadet som følge av innbrudd eller forsøk på innbrudd. Reparasjoner er utført i april 2023.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### 2.2.9. ØRAUTOMATIKK - NYTT CALLINGANLEGG FRA DEFIGO

Vi har i år installert et nytt callinganlegg fra Defigo. Dette nye systemet gir sameiere og besøkende mulighet til å åpne døren fra telefonen og administrere tilgangskontrollen fra en app eller nettside. Med denne løsningen kan vi enkelt administrere hvem som har tilgang, hvilke nøkkelbrikker som skal brukes og hva som vises på displayet.

Bakgrunnen for byttet av callinganlegg var at callinganlegget i blokk C var defekt, og vi forventet også problemer med callinganlegget i blokk B i nær fremtid. Selv om callinganlegget i blokk A var teknisk fungerende, var det utfordrende å vedlikeholde i praksis. Derfor ble det besluttet å oppgradere hele callinganlegget i sameiet for å sikre en mer pålitelig og brukervennlig løsning.

Med det nye callinganlegget fra Defigo, har vi nå et moderne og brukervennlig system som vil bidra til bedre kommunikasjon og sikkerhet i sameiet.

### 2.2.10. VEDLIKEHOLD AV HEISENE

Også i 2022 har vi hatt til dels betydelig vedlikeholdsarbeid på heisene. Vi har reparert viftene i taket i inngang B og C slik at vi slipper kaldluft fra å rase ned i heissjaktene. Dermed tar vi bort denne risikoen for at heiselektronikk skades av kulde. I tillegg til vanlig årlig service har vi i 2022 også fått skiftet en del slitedeler.

### 2.2.11. SAK OM LEKKASJER FRA TAK I KORNLAGERET

Det er ni leiligheter i Kornlageret som har hatt store problemer med luftlekkasjer i taket. Saken har vært behandlet i e.o. årsmøte og det er inngått avtale om hvordan problemet skulle følges opp. Etter innhenting av ekstern juridisk bistand ble det konkludert med at sameiet var ansvarlig for å utbedre luftlekkasjene. Etter nye runder med termofotografering og forsøksvis utbedring er status i april 2023: Det er mangelfull vindsperre i takene. Himlingen (yttertakene) i alle soverom mot nord rives, ny vindsperre monteres fra innsiden, isolasjon og fuktsperre monteres, ny gips og maling. Arbeidet antas ferdig innen mai.

### 2.2.12. OMGJØRING (RESEKSJONERING) AV SEKSJON NR 12 («BILBUTIKKEN») TIL FIRE BOLIGER.

Tikal Eiendom AS eier seksjon nr 12 og planlegger å bygge om arealet til fire boliger. Forholdet er behandlet i årsmøte og sameiet gav sitt samtykke med 2/3delers flertall.

Styret har hatt mange runder med eieren vedr planene i forkant av søknad om ombygging og reseksjonering. Det er nå innvilget rammetillatelse og utbygger har søkt om igangsetningstillatelse. Arbeidet forventes startet i 2023. Eieren; Tikal Eiendom har til hensikt å selge utbyggingsprosjektet til ny eier/utbygger.

Det er mulig at utbygger, for å få tillatelse, må etablere en brannhydrant på tomten.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

Byggingen utløser sameiets rett til å overta driften av parkeringsplassen. Sameiet må ta stilling til hvordan dette området skal se ut i fremtiden og hvordan det skal driftes etter at sameiet har tatt over. Skal det for eks fortsatt være en betalingsordning for parkering på plassen? Styret har fremmet forslag til årsmøtet om å nedsette et utvalg som skal avgi innstilling til styret om dette.

### 2.2.13. FORSIKRINGSSAKER.

Det har i hele 2022 vært meldt inn xx skadesaker, det meste gjelder vannskader fra baderom i etasjene over. Det er én skadesak mer enn i 2020. Styret arbeider for å redusere skadesaker, men det er seksjonseierne (og deres leieboere) som til slutt avgjør om vi lykkes. Faktura for egenandelen for slike skader må betales av seksjonseieren.

#### **Ta ansvar for sameiets forsikringskostnader:**

Styret ber innstendig om at alle seksjonseierne er ekstra varsom mht vannskader. Det er den største skaderisikoen og den viktigste årsak til at vår forsikringspremie øker. Skade skjer bl.a. fordi tilkoblinger av vaskemaskiner og oppvaskmaskiner ikke gjøres fagmessig, - eller at man ikke følger med under bruken at koblingene er tette.

### 2.2.14. SERVICEAVTALER - NY AVTALE MED VAKTMESTER OG MED RENHOLDSFIRMA

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

### 2.2.15. BILKJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Sameiets område starter ved vår egen bom. Utenfor denne er det betalt parkering på automat. Dersom du skal flytte eller bringe store varer til eller fra boligen, kan du få parkeringstillatelse fra styret for å kjøre innenfor bommen. Men dette er kun for kortvarig av- og pålessing.

### 2.2.16. OVERVÅKNINGSKAMERAER

Sameiets kameraovervåkning. Dersom, noen mener at det er grunnlag for å sjekke bevegelser/handlinger på sameiets område, må styret kontaktes for å kunne sjekke kameraloggen. Den er kun tilgjengelig i inntil 7 dager etter at en hendelse har skjedd. Styret må derfor varsles straks man har behov for å sjekke kameraloggen.

### 2.2.17. HMS

I Sinsen Panorama har vi alltid hatt et sterkt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Selv om vi har hatt noen falske brannalarmer i løpet av året, har vi tatt tak i problemene og rettet opp i manglene på varslingssystemet. Vi vil fortsette å forbedre våre rutiner og tiltak for å sikre en trygg og sikker bo- og arbeidsplass for alle beboere i sameiet.

Vi vil også minne alle beboere på viktigheten av å respektere fellesområdene i sameiet. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i gangene, spesielt ikke søppel eller rester av



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

oppussingsmateriell. Vi ber også om at alle beboere parkerer kun på de anviste plassene og at ingen parkerer foran porten uten å ha fått parkeringsbevis fra styret. Dette vil sikre tilgjengeligheten for rullestolbrukere og utrykningskjøretøy, og hindre unødvendige hindringer i nødssituasjoner.

### 2.2.19. SYKKELBODEN

Vi har i år hatt noen utfordringer med låsene på sykkelboden, spesielt under det kalde vinterværet. Vi har satt i gang tiltak for å forbedre situasjonen, inkludert bytte av batterier og service på sykkelbodens låssystem. Hvis problemene fortsetter, vil styret se på alternative låssystemer som tåler bedre det kalde været i Norge.

Vi vil oppfordre alle beboere som bruker sykkelboden om å bidra til å opprettholde orden og ryddighet i boden, samt å bruke sykkelstativer og steder som er tiltenkt sykkelparkering. Dette vil bidra til at sykkelboden forblir en trygg og effektiv løsning for sykkelparkering for alle beboere i sameiet.

### 2.2.18. VEDLIKEHOLD OG LÅNEOPPTAK

Det er styrets ansvar å følge opp sameiets behov for vedlikehold og samtidig sørge for finansiering. I forbindelse med forestående vedlikeholdsoppgaver, søkte styret i 2022 fem banker om lån for inntil kr 5 millioner. Avtale ble inngått med Obos Bank. Lånet er pr i dag ikke åpnet, men forventes å måtte bli åpnet helt eller delvis i 2023, avhengig av hvor mange oppgaver sameiet skal løse.

### 2.2.21. ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene ble økt med 8 % fra 1. juli 2022. Årsaken er var økte kostnader og prisstigning.

### 2.2.22. DUGNAD OG ETABLERING AV EN «GRØNTGRUPPE».

Det ble gjennomført en dugnad i 2022.

Styret har tidligere foreslått at det etableres en «grøntgruppe» av folk som er interessert i å gjøre grøntområdet rundt bygget pent og mer innbydende. Det betyr litt hagestell og beplantning. Ingen har meldt seg til nå.

Vi håper fortsatt at noen kan melde seg frivillige; ta kontakt med styret på vår adresse.

### 2.2.23. RENS AV VENTILASJON

Det ble gjennomført av ventilasjon i alle leiligheter (bortsett for noen få som aldri ga lyd fra seg)

### 2.2.24. FEIL VED INNKREVIING AV FELLESUTGIFTER

Da seksjon nr 12 skulle reseksjoneres oppdaget styret at felleskostnadene ble feil fordelt, og for noen gjaldt dette veldig store summer. Dette har pågått helt siden oppstart i 2003. Uten at noen tidligere styre har oppdaget forholdet vurderte styret det som for usikkert til å rette krav mot OBOS. Styret valgte da en pragmatisk måte å løse saken på: Vi gjorde vedtak om at alle skal



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

betale riktig felleskostnader fra nå av. Når det gjaldt fortiden, var det flere problemstillinger: Hvor langt tilbake kunne man gå for å rydde opp. Skulle man fremme krav/gi rettigheter til de som ikke lenger bor i sameiet og hvor langt ned i differansen skulle man gå for å kreve retting? Styret forela saken for ekstern advokat og vi fikk advokatens tilslutning for måten saken ble løst på. Årsaken til at vi satte grensen på tre år er reglene om foreldelse. Årsaken til at vi ikke krevde tilbake eller ga tilbake differanser på kr 49 eller mindre/mer var at dette vill medføre uforholdsmessig mye arbeid.

Vi er av den formening at denne saken ble løst på en måte som ikke ga noen en urimelig fordel på andres bekostning. Det var tvert om: Vi besørget at en stor urett ble stanset og saken løst på en rimelig god måte. I dag betaler alle fellesutgifter i henhold til sin eierbrøk.

### 2.2.25. FORESTÅENDE VEDLIKEHOLD – UTFORDRINGER FOR SAMEIET

Styret må fortsette å jobbe etter vedlikeholdsplanen.

I 2023 må det forventes et ikke ubetydelig arbeid knyttet til å følge opp ombyggingen av seksjon nr 12 til fire nye boliger. Det er inngått avtaler med Tikal som skal oppfylles.

Uteområdene frigjøres og bør opparbeides slik sameiet ønsker det. Noe av dette arbeidet bør falle på utbygger, men styret må vurdere og forhandle om dette.

Sameiet må ta stilling til hvordan den utvendige parkeringsløsningen bør være og om sameiet skal inngå avtale med parkeringsselskap om drift av automat.

\*\*\*

#### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

\*\*\*

## SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

### 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.

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 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Resultatet viser et underskudd med kr 177 000.

#### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 223 000 til vedlikehold som i det vesentlige omfatter slutføring av omlegging av tappevannsrør, utbedring av luftlekkasjer i 7 etg i «Kornlageret», vedlikehold av dører og vinduer.

#### 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.

#### 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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsen Panorama Sameiet. Premien ble økt til kr 599 000, men den er senere forhandlet ned til kr 537 000.

#### Lån

Sinsen Panorama Sameiet har lånetilsagn fra OBOS-banken på kr 5 000 000. Lånet er ikke åpnet.

#### 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. Tillegg TV/Bredbånd er regulert tilsvarende kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne sider.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UECXQ-4PLAM-G2DTY-BWCEN-4T8M-U8F22



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 08:39:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UECXQ-4PLAM-G2DTY-BWCEN-4T8M-U8F22

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 769 691	6 280 332	6 583 000	7 133 000
Andre inntekter	3	3 150	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 772 841</b>	<b>6 280 332</b>	<b>6 583 000</b>	<b>7 133 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 407	-56 407	-78 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-550 000
Avskrivninger	13	-64 062	-64 062	0	-64 000
Revisjonshonorar	6	-20 994	-16 520	-19 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-186 835	-181 568	-187 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-91 686	-155 630	-200 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-3 784 731	-1 565 408	-2 230 000	-3 223 000
Forsikringer		-560 745	-513 998	-565 000	-537 000
Kommunale avgifter	9	-1 171 796	-1 119 528	-1 153 300	-1 348 000
Energi/fyring		-710 000	-734 045	-950 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-800 621	-732 270	-758 000	-825 000
Andre driftskostnader	10	-383 521	-456 446	-515 500	-460 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 231 391</b>	<b>-5 995 881</b>	<b>-7 034 707</b>	<b>-7 315 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 458 550</b>	<b>284 451</b>	<b>-451 707</b>	<b>-182 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 492	61 250	0	5 000
Finanskostnader	12	-1 157	-439	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>74 335</b>	<b>60 811</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 384 215</b>	<b>345 262</b>	<b>-451 707</b>	<b>-177 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	345 262		
Fra opptjent egenkapital		-1 384 215	0		



SINSEN PANORAMA SAMEIET

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

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	192 185	256 247
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>192 185</b>	<b>256 247</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70 113	16 865
Kundefordringer		17 075	0
Forskuddsbetalte kostnader		226 604	189 535
Driftskonto OBOS-banken		819 944	2 175 842
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 832	16 666
Sparekonto OBOS-banken		866 917	859 718
Sparekonto OBOS-banken II		315 388	312 290
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 336 873</b>	<b>3 570 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 529 058</b>	<b>3 827 162</b>



SINSEN PANORAMA SAMEIET

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 685 578	3 069 792
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 685 578</b>	<b>3 069 792</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	165 112	90 541
Leverandørgjeld	651 667	644 288
Skyldige offentlige avgifter	14 26 701	22 541
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>843 480</b>	<b>757 370</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 529 058</b>	<b>3 827 162</b>
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 11.04.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-Erik Vollen /s/

Harun Begluk /s/

Espen Bjørk /s/

Henriette Gystad /s/

Sofie Mohn /s/



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 855 459
Kabel-tv	802 320
Felleskostnader næring	156 478
Avregning felleskostnader	-30 376
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 783 881</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-12 999
Kabel-tv	-1 191
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 769 691</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNETEKTER

Nøkler	3 150
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 150</b>



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</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 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 015, jf. noten om andre driftskostnader.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 994.

### NOTE: 7

#### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-61 125
OPAK AS	-21 271
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 290
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-91 686</b>

### NOTE: 8

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-833 198
Drift/vedlikehold VVS	-2 348 709
Drift/vedlikehold elektro	-10 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-269 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 913
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-264 084
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 784 731</b>

### NOTE: 9

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-798 609
Renovasjonsavgift	-373 188
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 171 796</b>



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### NOTE: 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 590
Container	-14 481
Vaktmestertjenester	-119 080
Vakthold	-8 884
Renhold ved firmaer	-171 488
Snørydding	-24 750
Gressklipping	-17 500
Andre fremmede tjenester	-6 783
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 015
Andre kontorkostnader	-179
Telefon, annet	-2 235
Porto	-4 080
Reisekostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-5 157
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-383 521</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 211
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 682
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>75 492</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 157
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 157</b>

### NOTE: 13

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	320 309	
Avskrevet tidligere	-64 062	
Avskrevet i år	-64 062	
		192 185
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>192 185</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-64 062</b>

### NOTE: 14

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 869



SINSEN PANORAMA SAMEIET

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-26 701**

---

***Forslag til vedtak:***

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 20223.

Resultatet føres over til balansen.

**SAK 4. BUDSJETT**

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

**SAK 5: GODTGJØRELSER TIL STYRET**

Forslagsstiller: styret

**Forslag til vedtak:**

*Styrets godtgjørelse for perioden 2023-2024 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 550 000. Av dette tilfaller kr 250 000 styrets leder forutsatt at det velges ekstern profesjonell styreleder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 350 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2024. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet endres tilsvarende.*

**Begrunnelse**

Styregodtgjørelsen for neste periode er satt til tilsvarende beløp som foregående periode. Det antas ikke å bli mindre arbeidsbelastning på styret i 2023-24.

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

**6.1. Komite for disponering av utearealer.**

Forslagsstiller; styret

**Forslag til vedtak:**

Det nedsettes en komite på tre medlemmer som skal utrede bruken av arealet til sameiet mot Trondheimsveien. Det gjelder både grøntareal og parkering/kjøreareal inkl spørsmålet om betalingsparkering. Komiteen avgir innstilling til styret som fatter endelig beslutning.

Begrunnelse:

Tikla eiendom as har hatt disposisjonsretten til arealet foran bygget, dvs grøntareal og parkeringsplassen. Det er avtalt at sameiet overtar denne disposisjonsretten når det bygges boliger. Da kan man tenke seg at området endres, og at det blir mer eller mindre grønt, mer eller mindre parkering etc. Området kan forskjønnes.

24



## 6.2. Valg av TV/bredbåndskvalitet og leverandør.

Forslagsstiller: styret

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger en komite på tre medlemmer som skal avgi innstilling til styret om valg av leveranse og leverandør av bredbånd/TV.

Begrunnelse:

Når TV/Bredbåndsavtaler går ut, bør de konkurranseutsettes for å få beste pris. Men da er det også naturlig å vurdere hvilket innhold man skal abonnere på. Erfaring viser at det lønner seg å vurdere slike avtaler etter hvert som de går ut.

## 6.3. Takterrassen - oppgradering

Forslagsstiller: Henriette Maria Finden og Gaute Silseth.

### Forslag til vedtak:

Takterrassen oppgraderes med møbler. Budsjett kr 50 000.

Begrunnelse: Dette vil gjøre takterrassen mer attraktiv og gi bedre bomiljø.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, men forutsetter at det nedsettes en terrassekomite som kan forvalte takterrassen, se etter og lagre møblene utenfor sesong.

### Forslag til vedtak:

Takterrassen oppgraderes med møbler. Budsjett kr 50 000.

Årsmøtet velger en terrassekomite på tre navngitte medlemmer samtidig. Begge deler av vedtaket må ha flertall.

## 6.4. VEDTEKSENDRING: (Vedtektsendringer krever 2/3delers flertall)

Forslagsstiller: Anders Minken og Hanne Amundsen

### 6.4.1. Nåværende vedtekt:

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

*Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.*

*Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.*



SINSEN PANORAMA SAMEIET

**Forslag: Pkt 8.2. endres til:**

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

«Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer og med ett varamedlem. Styreleder velges for ett år. Styremedlemmene velges for 2 år. Varamedlemmet velges for 2 år.»

**Styrets innstilling:**

Loven er i utgangspunktet ufravikelig. Det gjelder for eksempel ved valg.

Lov om eierseksjoner § 55, tredje ledd sier:

«Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.»

Sameiets vedtekter pkt 8.2, andre ledd, sier:

«Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.»

Begrunnelsen for at styremedlemmer, herunder også styrets leder skal velges for to år, er at sameiet normalt ikke er tjent med hyppige utskiftinger. Jo lengre man arbeider i et styre, jo mer vet man om sameiets behov, om hvor viktig det er at styret har kunnskap og man blir bedre i stand til å fatte gode beslutninger.

Å endre vedtektene på dette punktet er i strid med loven. Det er heller ikke hensiktsmessig fordi både loven og sameiets vedtekter sier at det *enkelt* årsmøtet kan selv bestemme at årsmøteperioden skal være kortere eller lengre. Noen ganger er det f.eks. vanskelig å skaffe kandidater til et verv for en lengre periode og da kan det fremstå for årsmøtet som mest fornuftig å velge noen for ett år.

**Antall og varamedlemmer:**

Dagens vedtekter pkt 8.1. sier:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer, og to varamedlemmer.»

Styret ser ikke grunn til å foreslå endring

**Konklusjon:**

Styret anbefaler at årsmøtet ikke stemmer for den foreslåtte endringen.

**6.4.2. Nåværende vedtekt:**

**8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### **Forslag. Pkt 8.4. endres til:**

*«Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.»*

*Styret kan ikke ta opp lån uten at dette er særlig vedtatt av årsmøtet.»*

### **Styrets innstilling**

Styrets viktigste oppgave er å ivareta sameiets eiendom og i den forbindelse både gjøre vedlikeholdsarbeid og sørge for finansiering. En låneinstitusjon vurderer alltid lånesøknader opp mot formål og sjekker at det er et habilt styre som har vedtatt å søke om lån. Når årsmøtet har valgt et styre, har styret fått eiernes tillit. Då bør eierne normalt også ha tillit til at styret forvalter vedlikeholdet på en ansvarsfull måte. Vedlikeholdet skal sikre eiernes investering i eiendommen slik at den ikke forfaller og at den gir eierne hva de forventer av eiendommen og bomiljøet. Dersom årsmøtet vedtektsfester at alle låneopptak skal skjå etter avstemming i årsmøtet, må man også forstå at vedlikeholdet kan sakke akterut. Et styre vil kunne føle seg låst fra å ta gjåre nødvendige tiltak. Man kan innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å diskutere låneopptak, men man kan ikke være sikker på at møtet får en god og representativ oppslutning. Styret kan da fortsatt føle seg låst.

### **Konklusjon:**

Slik det sittende styret ser det er Sinsen Panorama ikke tjent med at styret låneopptak skal måtte vedtas av årsmøtet. Styret innstiller på at årsmøtet ikke stemmer for den foreslåtte endringen.

### **6.5. STYREHONORAR 2021/2022:**

Forslagsstiller: Anders Minken og Hanne Amundsen

**Denne ønskes behandlet sammen med forslag om styrehonorar.**

### **Forslag til vedtak:**

*«Det foreslås at styret uten styreleder mottar 150 000 kr til fordeling mellom styremedlemmene for perioden 2022/2023. I tillegg til dette skal styreleder ha kontraktfestet 250 000 kr som vedtatt på årsmøte i 2022. Totalt 400 000 kroner for perioden 2022/2023.»*

*Styret får styrehonoraret utbetalt etterskuddsvis når styreperioden er over. Styrehonoraret skal ikke forskuddsbetales eller utbetales månedlig. Dette gjelder da også i fremtiden for styreleder.»*

### **Begrunnelse:**

Styrehonoraret har historisk sett ligget på opptil 250 000 kroner inkludert, styreleder frem til 2019.

Da det i 2019 ble hentet inn ekstern styreleder ble dette økt fordi det ble hentet inn en styreleder eksternt. I 2020 var samlet godtgjørelse 375 000 kroner, hvorav 225 000 kroner gikk til styreleder og 150 000 kroner til styremedlemmene.

På årsmøtet i 2022 ble styrehonoraret økt til 550 000 kroner, etter et muntlig forslag fra årsmøtet. Det har da vært en 120 % økning av styrehonoraret på 3 år. Fordelt på 5 personer.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

Frem til 2019 fikk styreleder halvparten av honoraret – og de øvrige 4 styremedlemmene delte den resterende halvparten. Fordeling av styremedlemmenes honorar har historisk sett vært fordelt mellom styremedlemmene etter hvordan arbeidsmengden har vært.

### Styrets innstilling

Bakgrunnen for at styreleders honorar økte i 2019 var at man ønsket en profesjonell med advokats kompetanse og som kunne arbeide for sameiet på dagtid. Bakgrunnen for at øvrige styremedlemmers honorar økte i 2022 var et forslag fra et avgående styremedlem som begrunnet økningen med at man burde betale styremedlemmer bedre for å sikre en rekruttering. Det er lett å regne på økninger i styrets honorar. Årsmøtet bør dog også se hen til det arbeid og de prosjekter som styret har gjennomført i perioden. Besparelser pga godt arbeid er ikke like synlig som den honorarkostnaden.

Styret skal ikke ta stilling til honorarets *størrelse*, det overlates til årsmøtet. Dersom man skal ha en ekstern pga profesjonalitet, må man uansett hva man mener om styrehonorar ta hensyn til hva en slik kandidat koster. Honoraret til styremedlemmer som også er seksjonseiere må også ta hensyn til hva som forventes fra de man ønsker å få valgt inn. Man kjøper ofte fritiden til eiere som er i fullt arbeid.

### **Vedr forslaget:**

Årsmøtet i 2022 vedtok styrehonoraret som en *avtale* mellom årsmøtet (sameiet) og styret. Honoraret for perioden som har gått kan ikke endres.

Når det gjelder fremtiden anbefaler det sittende styret at honoraret bestemmes i forkant. Da blir det ingen diskusjon om man, etter å ha jobbet for sameiet i ett år, skal være henvist til hva neste årsmøte måtte mene. Neste årsmøte kan bestå av helt andre personer, eller personer som vil spare penger på at andre allerede har arbeidet for sameiet. Vi mener at forslaget indikerer at man ikke har god nok forståelse for hverken belastningen et styreverv betyr eller for hva dette kan bety for rekrutteringen.

### **Konklusjon:**

Punkt 1 i forslaget kan ikke vedtas fordi det vil være et avtalebrudd.

Styret anbefaler at årsmøtet ikke stemmer for forslaget punkt 2.

## **6.6. VINDUSVASK**

Forslagsstiller: Anders Minken og Hanne Amundsen

### **Forslag til vedtak:**

*«Styret skal bestille og gjennomføre vindusvask årlig før utgangen av mai. Informasjon til beboerne må både henges opp og sendes ut digitalt minimum 7 dager før oppstart med realistisk beskrivelse av hvor lang tid vasken vil ta å gjennomføre.»*

### **Begrunnelse:**

Det har de siste årene vært sen eller manglende vindusvask av fasaden. På bakgrunn av dette bes det om et vedtak fra årsmøtet om at vindusvask skal utføres innen utgangen av mai.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

### Styrets innstilling

Styret støtter forslag om å ha vask årlig innen utgangen av mai. Vi anser det ikke som nødvendig å fatte vedtak som i realiteten detaljstyret hvordan styret skal arbeide.

### **6.7. FEIL FORDELING AV FELLESUTGIFTER**

Forslagsstiller: Anders Minken og Hanne Amundsen

#### Forslag til vedtak

« Styret legger frem en forklaring for årsmøtet på hvordan de har fått informasjon om feilutregnede fellesutgifter.

- 1) Styret må gi en forklaring på hvordan utregning er gjort og hvem som har kvalitetssikret utregning.
- 2) Det gis en oversikt over alle seksjoner med seksjonsnummer, BRA og felleskostnader til årsmøter.
- 3) Årsmøtet opphever styrets vedtak om å begrense utbetaling/tilbakebetaling på 50 kroner. Alle sameiere skal ha tilbakebetalt eller betale tilbake fellesutgifter uavhengig av differanse.
- 4) Årsmøte opphever styrets vedtak om at dette vedtaket er begrenset til nye seksjonseiere. Nye seksjonseiere hefter for hele perioden på 3 år.»

#### Begrunnelse:

Det ble orientert muntlig på årsmøtet i 2022 at det var oppdaget feil i utregningen av fordeling av fellesutgifter. Det ble gitt informasjon om at styret ville komme tilbake til dette på senere tidspunkt. Det ble ikke informert om dette i innkalling eller i protokollen etter årsmøtet.

I juli 2022 fikk sameieren fikk brev om at det var gjort nye utregninger og enkelte sameiere fikk krav på tilbakebetaling eller hadde penger til gode. Sameiet fikk svært lite informasjon om prosessen som hadde vært i forkant. Flere sameiere forsøkte å kontakte styret for å få oppklaringer, men dette ble ikke fulgt opp av styret.

Styrets vedtak i saken ble aldri offentliggjort til alle, det ble heller ikke sendt oversikt over ny fordeling av felleskostnader eller en forklaring på hva som har skjedd i forkant og i etterkant av at styret fattet vedtak som gjelder dette.

Styret fattet følgende vedtak om dette:

1. Vedr sak om feil ved innkreving av fellesutgifter  
De seksjonseiere som er omfattet av feilen i innkreving av felleskostnader og har betalt for mye felleskostnader skal få tilbakebetalt for så lenge de har eid seksjonen, dog ikke for lenger tid enn tre år tilbake regnet fra 1.4.2022. De eiere som har betalt for lite skal betale tilbake for så lang tid som de har eid seksjonen, dog ikke for lenger tid enn tre år tilbake regnet fra 1.4.2022. Det settes en nedre grense på kr 50, dvs alle som har betalt kr 50 for mye eller for lite pr mnd er omfattet av vedtaket

Etter vår mening er dette brudd på eierseksjonslovens § 58 annet ledd:

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

Styret kan ikke uten et vedtak i årsmøte sette en grense på 50 kroner per mnd, som begrensning for tilbakebetaling eller utbetaling av feil utregnede fellesutgifter.

Styret kan heller ikke gi nye eiere en fordel ved at de begrenser utbetaling eller tilbakebetaling av fellesutgifter. Nye eiere er forpliktet til å dekke eller får tilbakebetaling for 3 år – uavhengig av eierforhold. Dette samsvarer med sameieres vedlikeholdsplikt etter sameiets vedtekter 5.10 avsnitt 10 siste ledd:

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten (...). Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Dette er en sak som burde ha vært behandlet på et årsmøte.

### **Styrets innstilling**

Styret oppdaget at felleskostnadene ble feil fordelt, og for noen gjaldt dette veldig store summer. Dette har pågått helt siden oppstart i 2003. Uten at noen tidligere styrer har oppdaget forholdet vurderte styret det som for usikkert til å rette krav mot OBOS. Styret valgte da en pragmatisk måte å løse saken på: Vi gjorde vedtak om at alle skal betale riktig felleskostnader fra nå av. Når det gjaldt fortiden, var det flere problemstillinger: Hvor langt tilbake kunne man gå for å rydde opp. Skulle man fremme krav/gi rettigheter til de som ikke lenger bor i sameiet og hvor langt ned i differansen skulle man gå for å kreve retting? Styret forela saken for ekstern advokat og vi fikk advokatens tilslutning for måten saken ble løst på. Årsaken til at vi satte grensen på tre år er reglene om foreldelse. Årsaken til at vi ikke krevde tilbake eller ga tilbake differanser på kr 49 eller mindre/mer var at dette vill medføre uforholdsmessig mye arbeid.

Vi er av den formening at denne saken ble løst på en måte som ikke ga noen en urimelig fordel på andres bekostning. Det var tvert om: Vi besørget at en stor urett ble stanset og saken løst på en rimelig god måte.

Styret fremla dokumentasjon for denne saken i årsmøtet i 2022.

Styret redegjør gjerne ytterligere for saken i årsmøtet 2023 om årsmøtet mener at det er nødvendig å bruke tid på dette.

Det er foreslått å oppheve styrets vedtak. Da må årsmøtet vite at det får konsekvenser som forslagstillerne ikke redegjør for. Det betyr sannsynligvis kostnader som alle seksjonseierne må betale for. Endringene er trådt i kraft og forretningsfører opplyser at de er gjennomført. Hvordan ser forslagsstillerne for seg at en omgjøring skal skje? I dag betaler alle fellesutgifter i tråd med lovens ordning, dvs etter sin eierbrøk.

### **Konklusjon:**

Styret anbefaler at årsmøtet ikke stemmer for forslaget pkt 2, 3 og 4.

## **6.8. TILBAKEMELDING OM STYRETS ARBEID:**

Forslagsstiller: Anders Minken og Hanne Amundsen

Kommunikasjonen mellom styret og sameiet har det siste året vært mangelfull. Det har vært svært dårlig svar på e-post og direkte kommunikasjon i Vibbo. Styret har uttrykt at de ikke sjekker mail, og ønsker kontakt mellom styret og sameiet gjennom Vibbo som er app basert. Dette er svært



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

ekskluderende for mange beboere og har heller ikke vært informert om til sameiet på generell basis.

Frem til januar 2023 har det vært lite informasjon fra styret til sameiet, og mye av informasjonen som har kommet vært mangelfull eller feil.

Det har også manglet oppfølging av brannsentralen, forsikringssaker, calling anlegg og oppfølging av beboerhenvendelser.

Høsten 2022 førte det til mye frustrasjoner fra beboeren da det var manglende oppfølging av reparasjon av dører og vinduer, samt VVS arbeid med hyppig stengning av vannet – og manglende eller korte frister for varsling av at vannet ble stengt. Dette pågikk helt frem til jul.

Men det skal også sies at dette har forbedret seg 2023, noe som har ført til mindre frustrasjoner i sameiet.

Det er fortsatt bekymring i forhold til at styret har igangsatt mye arbeid som fremstår som oppgraderinger mer enn vedlikehold av bygget og hva dette har å si for sameiets økonomi.

### **Forslag til vedtak:**

«Tas til orientering.»

### **Styrets innstilling**

Styret kan være enig i at ikke all informasjon har vært god nok. Det må en bare ta til etterretning. Når det gjelder påstander om manglende oppfølging av diverse saker, vil vi påpeke:

Brannsentralen har vært fulgt opp ved mange anledninger. Den har dessverre ikke vært oppfulgt like bra av vår leverandør Schneider.

Forsikringssaker har vært fulgt opp av styret på adekvat måte., Den kritikk som har vært fremmet, spesielt på grunnlag av en enkeltsak har ikke vært riktig. Styret kan både dokumentere oppfølgingen overfor selskapet og vise til at vi gikk så langt som til å kreve at en annen seksjonseier (hvor skaden hadde sitt utspring) måtte selge seksjonen. (Det ble det heldigvis ikke noe av).

Callinganlegget og dørlåsene har vært en pinefull sak for styret både pga vanskelighetsgrad og pga problemer med låsene som heller ikke låsfirmaet klarte å håndtere på en god måte.

### **Dører og vinduer.**

Se styrets årsberetning.

Vannstengning: Når man gjennomfører et stort prosjekt med utskifting av vannrør, bør det ikke komme som en overraskelse at vannet tidvis må stenges. Vi hadde rutine med rørleggerfirmaet om varsling. Dessverre var det slik at rørene i sameiet ikke var merket og de lå i boder og mange andre vanskelig steder som gjorde jobben vanskeligere for firmaet. Det var mange tekniske utfordringer. Derfor ble det *tidvis* kortere varsler vedr



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

vannstengning enn hva som var avtalt med firmaet. Det er beklagelig, men likevel innenfor det forventbare gitt hvordan rørene var blitt lagt før 2003.

### Oppgradering:

Styret har ikke gjennomført annet enn vanlig vedlikehold. At noe av dette forhåpentligvis fremstår som bedre enn det som ble levert i 2003, kan neppe karakteriseres som «oppgradering». Hvis det er det, er det fortjent. Hvis forslagsstillerne mener at styret har misbrukt seksjonseiernes penger til å foreta «oppgraderinger», bør årsmøtet forvente en dokumentasjon for dette. Styret bestrider at noe slikt har skjedd.

### Konklusjon:

Styret ber om at årsmøtet tar styrets informasjon til orientering.

## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2023:

- E) Valg av styreleder for 2 år
- F) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- G) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- H) Valg av valgkomite

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

Forslag fra valgkomiteen:  
Valgkomiteens innstilling er:

Nils Muri                      Styreleder  
Kristoffer Holand        Styremedlem  
Albert Andreassen    Vara/evt. styremedlem 2

mvh Azadeh og Tor-Kristian



SINSEN PANORAMA SAMEIET

**ETTER AT VALGET ER GJENNOMFØRT ER ÅRSMØTET SLUTT.**

**Vedlegg:**

Rammetillatelse til å bygge fire leiligheter i dagens s.nr 12

Plantegningh 1. etg.

\*\*\*

**Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene.**

2022-2023

Startet arbeid med reparasjoner av vinduer og dører i A-oppgangen.  
Startet arbeidet med å reparere for luftlekkasjer i 7. etg/»Kornsiloen»  
Skiftet ut tappevannsrør og div koblinger. Verdi ca kr 3 mill.  
Avklarte sameiets aksept for søknad om byggetillatelse for fire nye boliger/reseksjonering av seksjon nr 12.  
Reparasjoner av takluker for brannsikring.  
Etablert avfuktingsanlegg i kjeller under «Silobygget».  
Utskifting av Grundfos pumper.  
Inngått avtale med Tikal AS vedr omgjøring av «bilbutikk» til 4 nye boliger.

2021-2022

Utført ventilasjonsrens.  
Utskifting av belysning innvendig og utvendig (LED)  
Ny sykkelgarasje etablert.

2020-2021

Vedlikehold heiser  
Termofotografering og rep av strømskap  
Byttet topper på avfallsdunkene.  
Seksjon nr 1 (boder i Silobygget) ble overtatt fra Tikal AS til sameiet.  
Innhentet oppdatert vedlikeholdsplan

2019 - 2020

Bereder-utskiftning og vedlikehold VVS  
I januar 2019 ble det inngått avtale med Østfold Rør om utskiftning av varmtvannsberedere. I forbindelse med igangsetting av VVS-arbeidet, fant man ut at det var flere kritiske mangler ved anlegget som ble utbedret; se innkallingen til årsmøtet i 2020 for mer info. Total kostnad 1,3 millioner.

2019

Vedlikehold av heisene  
Akkutte utbedringer og planlagte utskiftninger av viktige deler for at heisene skal fungere og være driftssikre.

2016

Maling av fellesarealet inne

2016

Internkontroll elektro



## SINSEN PANORAMA SAMEIET

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



## Plan- og bygningsetaten



Oslo

BIOS ARKITEKTER AS  
Industrigata 69  
0357 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 11.11.2022  
202211681 - 7  
Oppgis alltid ved  
henvendelse Marte Vassel Birkeland

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197A Eiendom: 83/59/0/0  
Tiltakshaver: TIKAL EIENDOM AS Søker: BIOS ARKITEKTER AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

### Rammetillatelse - Trondheimsveien 197 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring til bolig i første etasje og fasadeendringer, som vi mottok 12.08.2022.

### Opplysninger om byggesaken

#### Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter bruksendring til bolig av første etasje i Trondheimsveien 197A, i bydel Grünerløkka. Det tidligere næringslokalet bruksendres til fire nye boenheter. I forbindelse med bruksendringen gjøres det endringer på fasaden.

#### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	6814 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	426 m <sup>2</sup> totalt
Leilighet 1 (BRA)	98,1 m <sup>2</sup>
Leilighet 2 (BRA)	88 m <sup>2</sup>
Leilighet 3 (BRA)	87,9 m <sup>2</sup>
Leilighet 4 (BRA)	88 m <sup>2</sup>
Felles inngang (BRA)	17 m <sup>2</sup>
Antall boenheter	4 boenheter omsøkt

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Saksnr.: 202211681-7

Side 2 av 8

Antall parkeringsplasser	126 plasser totalt
Antall sykkelplasser	251 plasser totalt
Antall HC-plasser	18 HC-plasser totalt

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-3769, vedtatt 15.03.2000.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak, se saksnummer 201813816.

## Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

## Spesielle forhold som har betydning for saken

Det er sendt inn protokoll fra årsmøtet i Sinsen Panorama Sameiet, hvor det fremgår at årsmøtet godkjenner planen om reseksjoner av seksjon nr. 12 fra næring til bolig, og at seksjonen gjøres om til fire boligseksjoner som betaler fellesutgifter i henhold til vedtektene. Årsmøtet forutsetter at uteområdene ikke anrettes slik at det er til hinder for tilkomst i forbindelse med brann/redning, vindusvask, vedlikehold e.l. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket har de privatrettslige forhold som kreves i orden, jf. pbl. § 21-6.

## Tidligere saksbehandling

Bruksendring fra næring til bolig ble omsøkt i saksnummer 202100746, men ble avsluttet uten realitetsbehandling.

I saksnummer 201914878 ble det gitt en tidsbegrenset rammetillatelse for bruksendring til kontor og forretning frem til og med 01.11.2020.

I saksnummer 201706887 ble det gitt tidsbegrenset dispensasjon utenom byggesak for bruk av arealer i første etasje til næringslokale, herunder forretning og showroom. Dispensasjonen hadde en varighet på 3 år, og gjaldt til og med 01.11.2020.

Saksnr.: 202211681-7

Side 3 av 8

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samrådsmøte datert 21.09.2022. Uttalelsen kan leses i sin helhet i saken.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Unntak fra midlertidig forbud mot tiltak

Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen i påvente av en ny regulering, jf. pbl. § 13-1. Etter pbl. § 13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. Det kommer direkte frem av bestemmelsen at kommunen selv kan gjøre unntak fra nedlagt midlertidig byggeforbud. Byantikvaren har ikke merknader til tiltaket slik det foreligger, da tiltaket er omprosjektert for å imøtekomme Byantikvarens innspill. Etter Plan- og bygningsetatens skjønn vil derfor ikke omsøkt tiltak vanskeliggjøre planleggingen, og vi gir derfor samtykke til at tiltaket blir gjennomført, jf. pbl. § 13-1 tredje ledd.

### Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### Tiltakets kvaliteter

#### Visuelle kvaliteter og ivaretagelse av kulturell verdi

Som nevnt over er eiendommen omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. pbl. § 13-1. Hovedhensikten med forbudet er å sikre verneverdiene på eiendommen og i området (Sinsenplatået), for å omregulere bygningene med hensynssone H570 – varing, kulturmiljø, av hensyn til nasjonale kulturminneinteresser.

Fasadeendringene omfatter etablering av ny adkomst til to av leilighetene via nye inngangsdører på nordenden av bygget. Fasadene i ny første etasje holder seg til samme detaljeringsgrad med vinduer og dører utført av alu-profiler med tynne profiler i mørk RAL 7040 farge. Fasademateriale for klimaveggen er platekledning «Cembrit C730» lys blå. Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samrådsmøte, og vil ikke motsette seg de omsøkte fasadeendringene i de nyere delene/tilbyggene. Byantikvaren vil heller ikke motsette seg nye innganger i selve

silobygningen (fasade mot nordvest). Tiltaket er omprosjektert slik at dører og ventilasjonsrister over disse er plassert like dom eksisterende dør, altså sentrert på de konvekse flatene. Dette er i tråd med Byantikvarens uttalelse.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket etter omprosjektering tilpasser seg bygget, og at fasadeendringene innebærer gode visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2, og at kravene til ivaretagelse av kulturell verdi i pbl § 31-1 ivaretas.

### **Tiltakets utforming**

Tiltaket medfører en bruksendring av første etasje til fire leiligheter. Leilighetenes størrelse er henholdsvis 98,1 m<sup>2</sup>, 88 m<sup>2</sup>, 87,9 m<sup>2</sup> og 88 m<sup>2</sup>. Tre av leilighetene er utformet som 3-roms leiligheter, og en av leilighetene er utformet som 4-roms leilighet.

Reguleringsplanen § 3 har bestemmelser om leilighetsfordeling. Sist godkjente situasjon viser at bygningen ha en høyere andel av 2-roms leiligheter enn det reguleringsplanen tillater. I dette tiltaket etableres det tre stk 3-roms leiligheter og en stk 4-roms leilighet. Dette bidrar til at den prosentvise andelen av treroms og fireromsleiligheter er nærmere oppfylt enn ved dagens situasjon. På denne bakgrunnen har vi under tvil kommet frem til at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens § 3. Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at tiltaket medfører etablering av flere større leiligheter.

### **Støy**

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015). Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med tiltaket, og dette er ansvarsbelagt. Støyrapporten viser at eiendommen ligger i hvis støysone, og har lydnivå under 55 dB Lden. Plan- og bygningsetaten legger støyrapporten til grunn. Tiltaket tilfredsstiller derfor kravene i kommuneplanen § 7.1 nr. 3 b.

### **Utearealer**

Reguleringsplanen § 6 krever at det sendes inn en utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak. Innsendte utomhusplan viser at det plantes lave busker rundt deler av bygget. Nor nordøst og sør etableres det terrasser for leilighetene i første etasje. Disse rammes også delvis inn av lave busker. For øvrige er utearealene rundt den eksisterende blokken utformet med gressplen/fellesområde. Plan- og bygningsetaten vurderer utearealene som tilstrekkelige.

### **Parkering**

Ansvarlig søker redegjør for at det er flere parkeringsplasser på eiendommen enn det reguleringsplanen krever, jf. reguleringsplanen § 4. Det er totalt 251 sykkelparkeringsplasser hvorav 63 av plassene er overbygget. Videre er det 126 parkeringsplasser for bil hvorav 18 av disse er dobbeltplasser. Plan- og bygningsetaten vurderer at kravet til parkering er ivarettatt.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, jf. pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13 og 14.

### Daglys

De fire leilighetene er forholdsvis dype. Ansvarlig søker har redegjort for hvordan tiltaket forholder seg til tekniske krav om dagslys, jf. TEK17 § 13-7. Ansvarlig søker bekrefter at dagslyskravet til alle rom for varig opphold oppfyller TEK17 § 13-7. Det er sendt inn dagslyssrapport og beregninger. I rapporten fremgår det at gjennomsnittlig dagslysfaktor målt for alle rom er beregnet DF=3,63 %. Plan- og bygningsetaten forutsetter at dette er gjennomsnittet for hvert enkelt rom, og ikke for leilighetene totalt sett.

Videre viser beregningene at de kritiske områdene i boenhetene er spiseplass og kjøkken. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at gjennomsnittlig dagslysfaktor for åpen stue/kjøkkenløsning likevel er høyere (3,63%) enn det teknisk forskrift oppgir som minstekrav. Vi vurderer at planløsningen er utformet for å best mulig sikre lys, og de innerste delene av rommet har fortsatt godt utsyn.

### Tilgjengelig boenhet

De fire nye boenhetene plasseres i første etasje i eksisterende bygg. De nye boenhetene er tilgjengelig utformet.

## Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, jf. pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13 og 14. Det er ikke søkt om unntak eller dispensasjon fra tekniske krav, og Plan- og bygningsetaten forutsetter at alle relevante krav ivaretas i tiltaket.

## Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211681			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10.01	08.06.2022	1/9
Snitt	A21.04	03.06.2022	1/15



Saksnr.: 202211681-7

Side 6 av 8

Utomhusplan	E.02.A10.03	27.10.2022	10/9
Plan 1 etasje	A.12.110	22.10.2022	10/10
Fasade nord	A21.03	24.10.2022	10/11
Fasade vest	A21.01	24.10.2022	10/12
Fasade øst	A21.02	24.10.2022	10/13

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202211681	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
971454989 APIAKU LARS CHRISTOFFER OFTEDAHL	PRO - Utendørs støy og eventuelle lydisolasjonskrav, tkl.1
995193671 BIOS ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
995193671 BIOS ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
995193671 BIOS ARKITEKTER AS	PRO - Beregning av dagslys, tkl.1
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Prosjektering av brannkonsept for bruksendring fra næring til fire leiligheter i 1.etasje, tkl.1

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

## Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettelsestillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Saksnr.: 202211681-7

Side 7 av 8

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Vilkår

### I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

### Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at det er sikret tilstrekkelig slokkevannsdekning
  - brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202211681>

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.



Saksnr.: 202211681-7

Side 8 av 8

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/>.

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

TIKAL EIENDOM AS, Brynsveien 16B, 0667 OSLO



5519 Sinsen Panorama Sameiet

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....  
(Eierens underskrift)

(Dato)



5519 Sinsen Panorama Sameiet



**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: [oeff@obos.no](mailto:oeff@obos.no)

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

