



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 446 637	2 225 148
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 446 637</b>	<b>2 225 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		5 124 836	1 826 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 204 706</b>	<b>1 889 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 758 069</b>	<b>335 635</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 726	4 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 726</b>	<b>4 890</b>
Annen finanskostnad		182 670	108 424
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182 670</b>	<b>108 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 944</b>	<b>-103 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 937 013</b>	<b>232 102</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 937 013</b>	<b>232 102</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 937 013</b>	<b>232 102</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 937 013</b>	<b>232 102</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 937 013	232 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 937 013</b>	<b>232 102</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Andre fordringer		60 592	65 220
Sum fordringer		60 592	65 220
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 414 034	1 322 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 414 034	1 322 396
Sum omløpsmidler		1 474 626	1 387 616
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 474 626</b>	<b>1 387 616</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 218 707	1 281 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 218 707</b>	<b>-1 281 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 218 707</b>	<b>-1 281 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 503 676	2 466 573
Øvrig langsiktig gjeld		14 400	14 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 518 076</b>	<b>2 480 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 518 076</b>	<b>2 480 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		963	622
Leverandørgjeld		78 841	114 371
Annen kortsiktig gjeld		95 453	73 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 258</b>	<b>188 338</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 693 334</b>	<b>2 669 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 474 626</b>	<b>1 387 616</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 31. mars 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Sinsenterrassen 11-21. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5172>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. INNKOMNE FORSLAG: 1. Installasjon av lyssensorer i stedet for lysbryter i kjellerboder
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21**

Matias Baugerud

Hanna Welde Tranås



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Matias Baugerud og Hanna Welde Tranås er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås dekket av egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås dekket av egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5172 Årsrapport-dcc56bfb-0d85-4d40-b02d-1fae11fef1b7 (2).pdf



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Sameiet Sinsenterrassen 11-21

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

## Til seksjonseiere i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

### Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

### Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner 23. mars kl. 9 og stenger 31. mars kl. 9. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet. Du vil ha mulighet til å gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og stemme på sakene i løpet av denne tiden.

### Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 23.03.2020 gå inn på møtet via nettsiden [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet.
- Det er kun én stemme per leilighet



## Innkalling til årsmøte

---

Digitalt årsmøte i Sameiet Sinsenterrassen 11-21  
avholdes 23. mars kl. 9 på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**  
Som protokollvitne foreslås Matias Baugerud  
Som protokollvitne foreslås Hanna Welde Tranås
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås dekket av egenkapital.
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 200 000 i samsvar med budsjettet for 2020
5. **INNKOMNE FORSLAG:**
  1. Installasjon av lyssensorer i stedet for lysbryter i kjellerboder
6. **Valg av tillitsvalgte**  
Som styreleder for 1 år foreslås Matias Baugerud  
Som styremedlem for 1 år foreslås Hanna Welde Tranås

Oslo, 24.02.2021

Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Matias Baugerud/s/      Hanna Welde Tranås/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Matias Baugerud	Sinsenterrassen 19
Styremedlem	Hanna Welde Tranås	Sinsenterrassen 19

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Sinsenterrassen 11-21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561039, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sinsenterrassen 11  
Sinsenterrassen 13  
Sinsenterrassen 15  
Sinsenterrassen 17  
Sinsenterrassen 19  
Sinsenterrassen 21

Gårds- og bruksnummer :  
83      136

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Sinsenterrassen 11-21 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styrets arbeid har i 2020, i tillegg til normal drift av sameiet, i hovedsak gått til dialog og oppfølging av vindus- og dørutskiftningen, samt installasjon av nytt dørcalling-system.

Styret er kjent med at det i etterkant er meldt inn forhold knyttet til vindus- og dørutskiftningen, som nå følges opp overfor entreprenør.

Dersom det per tid er andre seksjonseiere som også opplever feil eller mangler ved dør- og vindusutskiftningen bes de snarest ta kontakt med styreleder på e-post [mb@avco.no](mailto:mb@avco.no).

Styret ber ellers alle beboere og seksjonseiere om å ta ekstra hensyn i disse koronatider. Styret ber om at man er påpasselige med å vaske hender eller bruker antibac før og etter ferdsel i fellesarelene. Vi ber også om at alle viser hensyn med tanke på ro og orden, også på dagtid, ettersom mange har pålagt hjemmekontor.

Som følge av koronasituasjonen anser Styret det som uforsvarlig å avholde felles dugnad våren 2021. Styret vil uansett ordne med en tilgang til container rundt påsketider, slik at beboerne kan kvitte seg med avfall. Nærmere informasjon om dette kommer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 446 637.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 204 706.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr –2 937 013 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 299 368.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sinsenterrassen 11-21.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sinsenterrassen 11-21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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. 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 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 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.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi 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 vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VFG25-JGPGF-755TV-5TGDV-IMUOM-QXNZ



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-26 13:06:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: VFG25-JGPGF-7S5TV-STGDV-IMUQM-QXNZ

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/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 446 037	2 222 748	0	2 678 000
Andre inntekter	3	600	2 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 446 637</b>	<b>2 225 148</b>	<b>0</b>	<b>2 678 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-70 000	-55 000	-55 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 953	-8 566	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-123 450	-119 970	-123 000	-126 930
Konsulenthonorar	7	-15 068	-4 605	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 681 130	-342 585	-225 000	-225 000
Forsikringer		-121 503	-110 905	-118 000	-132 101
Kommunale avgifter	9	-277 848	-257 330	-277 845	-303 159
Energi/fyring	10	-356 011	-456 525	-290 000	-361 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 253	-229 939	-237 000	-239 000
Andre driftskostnader	11	-308 620	-296 332	-345 200	-321 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 204 706</b>	<b>-1 889 513</b>	<b>-1 707 800</b>	<b>-1 945 145</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 758 069</b>	<b>335 635</b>	<b>-1 707 800</b>	<b>732 855</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 726	4 890	11 000	11 000
Finanskostnader	13	-182 670	-108 424	-166 000	-335 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-178 944</b>	<b>-103 534</b>	<b>-155 000</b>	<b>-324 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 937 013</b>	<b>232 102</b>	<b>-1 862 800</b>	<b>408 855</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	232 102		
Udekket tap		-2 937 013	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 009	6 657
Forskuddsbetalte kostnader		59 583	58 563
Driftskonto OBOS-banken		1 055 629	965 709
Sparekonto OBOS-banken		358 405	356 687
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 474 626</b>	<b>1 387 616</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 474 626</b>	<b>1 387 616</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 218 707	-1 281 695
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 218 707</b>	<b>-1 281 695</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 503 676	2 466 573
Annen langsiktig gjeld	16	14 400	14 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 518 076</b>	<b>2 480 973</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 355	73 345
Leverandørgjeld		78 841	114 371
Påløpte renter		963	622
Annen kortsiktig gjeld	17	5 098	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>175 258</b>	<b>188 338</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 474 626</b>	<b>1 387 616</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2021

Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Matias Baugerud/s/

Hanna Welde Tranås/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	2 167 433
Vedlikeholdsfond	203 904
Parkering	72 000
Forretningslokale	23 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 466 737</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-20 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 446 037</b>

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

Nøkler	600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>600</b>

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



Arbeidsgiveravgift -9 870

**SUM PERSONALKOSTNADER -9 870**

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 953.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL -4 375

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 693

**SUM KONSULENTHONORAR -15 068**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -3 549 390

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -127 440

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 300

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 681 130**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -167 694

Feieavgift -2 104

Renovasjonsavgift -108 050

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -277 848**

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -154 883

Andre fyringskostnader -201 128

**SUM ENERGI / FYRING -356 011**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -3 025

Skadedyrarbeid/soppkontroll -12 804

Lyspærer og sikringer -932

Vaktmestertjenester -98 658



Renhold ved firmaer	-100 846
Snørydding	-82 434
Trykksaker	-2 542
Andre kontorkostnader	-451
Porto	-3 897
Bank- og kortgebyr	-3 032
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-308 620</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 193
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 718
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	815
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 726</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 289
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 381
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-182 670</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-5 760 000
Nedbetalt tidligere	5 760 000
Nedbetalt i år	-5 503 676



14

Sameiet Sinsenterrassen 11-21

		-5 503 676
OBOS-banken 2		
Lånet er refinansiert		
Opprinnelig 2013	-5 053 018	
Nedbetalt tidligere	2 586 445	
Nedbetalt i år	2 466 573	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 503 676</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser		-14 400
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-14 400</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-5 098
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-5 098</b>



## **INNKOMNE FORSLAG:**

### **1. Installasjon av lyssensorer stedet for lysbryter i kjellerboder**

Forslagsstiller Lien Duong (Sinsenterrassen 13 – seksjon 14)

Seksjonseier ser dessverre at folk glemmer å skru av lystet når de er ferdig i boden. Seksjonseier ønsker derfor installasjon av lyssensorer i stedet for lysbrytere i bodene.

#### Styrets innstilling

Styret oppfatter forslaget slik at det ønsker å skifte ut lysbryterne i bodrommene til automatiske sensorer.

Styret er enig med forslagsstiller at det er uheldig at lys blir stående på etter beboere har vært i bodene. Styret er også enig i at slike sensorer kunne vært praktisk, men at dette er en kostnad som sameiet på grunn av sin økonomiske situasjon, ikke bør ta seg råd til på nåværende tidspunkt. Avhengig av total kostnad på en slik installasjon, kan dette om mulig fordre et nytt låneopptak.

#### Forslag til vedtak

Forslag om installasjon av lyssensorer i kjellerboder, tas ikke til følge.



## Orientering om sameiets drift

### Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester ivaretas av Gårdpass Eiendomstjenester.

### Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589247. 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 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.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Sinsenterrassen 11-21 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskiftning av branndører, leilighetsdører og vinduer. Utskiftning av callinganlegg	Vindus- og dørutskiftning: Kr 3 890 000. Callinganlegg: kr 201 000
2016 2013 - 2014	Takrehabilitering Utskifting av radiatorventiler	Takrehabilitering, kr 600 000 - Utskifting av radiatorventiler, kostnadsramme kr 700 000. Bistand fra OBOS Prosjekt v/ Stian Valholm
2012 2010	Nytt fyringsystem - Pelletsfyring Oppussing av fasade og brannbalkonger	Styret fikk på årsmøte 27.04.2006 fullmakt til å innhente tilbud på bygging av balkonger og rehabilitering av fasader. Bancam Balkongprosjektet er avblåst pga negativt svar fra byantikvaren våren 2007.
2003 - 2004	Våtromsrehabilitering	Entreprenør: Moderne Byggfornyelse AS. Oppstart ca. i slutten av april 2003. I grunnpakken inngikk: Utskifting av soilrør, flislegging av vegger og gulv m/varmekabler og senking av tak. Opprinnelig lys, servant og toalett vil satt tilbake.



## Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 5. INNKOMNE FORSLAG: Installasjon av lyssensorer stedet for lysbryter i kjellerboder

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 6. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styremedlem Hanna Welde Tranås innen 31. mars.



# ORDENSREGLER

## FOR

### S/E SINSENTERRASSEN 11-21

Vedtatt på Sameiermøte 25. april 2000  
(erstatte tidligere regler)  
Endret på sameiermøte 23. april 2002

#### INNLEDNING

S/E SINSENTERRASSEN 11-21 er et boligsameie hvor grunnareal og bygning ligger i sameie mellom seksjonseierne. Dette innebærer bl.a. at seksjonseierne (sameierne) i fellesskap må sørge for og har ansvar for drift og vedlikeholde, slik at boligeiendommen og tilhørende fellesområder holdes i forsvarlig stand.

For å oppnå et trivelig og godt bomiljø, er det videre viktig at man ved bruk av leiligheten (eierseksjonen) tar nødvendig hensyn til og viser omtanke overfor naboer og andre seksjonseiere (sameiere). Reglene her tar derfor sikte på å sikre den enkelte ro, orden og trivsel i egen bolig og på sameiets fellesområder.

I den anledning har styret i henhold til vedtektene for sameiet (jfr vedtektene § 7) utarbeidet et forslag til nærmere bestemmelser for bruk og disposisjon av sameiets fellesområder mv. Disse reglene omtales her under ett som «Ordensregler for S/E SINSENTERRASSEN 11-21». I samsvar med eierseksjonsloven (lov av 23. mai 1997 nr 31) § 19 sjette ledd kan slike vanlige ordensregler for eiendommen fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall, jfr. lovens § 30 første ledd. Det samme gjelder ved senere endringer eller tillegg til ordensreglene.

#### 1. BRUK AV EGEN LEILIGHET (EIERSEKSJON)

Den enkeltes bruk av egen leilighet (eierseksjon) må ikke skje på en slik måte at man unødige sjenerer eller uroer andre beboere. Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leiligheten. Hvis det holdes selskap eller festlig sammenkomst utover kl 2300, bør man underrette naboer i de tilstøtende leiligheter.

Støy og uro som kan forstyrre naboer bør unngås i tidsrommet mellom kl 1600 og 1800.



S/E Sinsenterassen 11-21

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 2100 og kl 0800, samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av de tilstøtende naboer.

Nødvendig banking, boring og annet lignende vedlikeholdsarbeid i leiligheten, må utføres så hensynsfullt som mulig og ikke etter kl 2200 på vanlige hverdager. På lørdager ikke etter kl 1800. På søn- og helligdager skal det være ro.

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets samtykke. Melding om førerhund sendes styret. Det er ikke tillatt å luften dyr på sameiets fellesområde. Skulle uhellet være ute, plikter dyreeier å fjerne ekskrementer øyeblikkelig.

Klesvask i leilighetene er tillatt hvis det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Risting og lufting samt opphenging av tøy, tepper o.l. skal foregå på de plasser hvor det er satt opp stativ til slik bruk. Tøy, tepper o.l. må under enhver omstendighet ikke ristes eller luftes fra vinduer eller balkonger. Tøyet må heller ikke henge ute på søn- og helligdager.

Det er strengt forbudt å sette eller oppvare gjenstander på brannbalkongene.

Det er ikke tillatt å montere parabol.

Ved utleie plikter eier å informere styret om hvem (navn/tlf) som til enhver tid leier leiligheten.

## **2. KLAGE OVER BRUDD PÅ REGLENE FOR RO OG ORDEN**

Brudd på ordensreglene som medfører uro og støy eller er til unødig sjenanse, bør i første omgang tas opp direkte med vedkommende beboer. Dersom dette ikke fører til en bedring av forholdet, kan skriftlig klage sendes til styret.

## **3. BRUK AV TRAPPEOPPGANG OG KJELLER**

Trappeoppganger og inngang til kjellerboder må ikke opptas av private gjenstander. Sykler, ski, kjelker, barnevogner o.l. som er i jevnlig bruk, kan plasseres i kjellergangen mot gårdsplassen. Barnevogner kan om nødvendig også settes i trappeoppgangens kjellersats, såfremt dette ikke er til hinder for vanlig gjennomgang og renhold.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.

Røyking i trappeoppgang, kjeller og vaskekjeller er ikke tillatt.

## **4. TRAPPEVASK**

Trappevask utføres av firma.

## **5. LÅSING AV DØRER OG LUKKING AV VINDUER**

27 av 42



Alle kjellerdører, ytterdører og dører til boder skal til enhver tid holdes låst. Vinduer i kjeller skal holdes lukket om vinteren. Likeledes bør vinduer i trappeoppganger holdes lukket på vinterstid, om natten og i regn og uvær. Den som foretar utlufning i trappeoppganger er ansvarlig for at vinduene blir lukket igjen.

## 6. BRUK AV GÅRDSPLASS OG FELLESOMRÅDER

Det er forbudt å drive ballspill på gårdsplassen og andre fellesområder (gressplener).

Private gjenstander må ikke hensettes eller bli liggende på gårdsplassen eller andre fellesområder. Det må heller ikke legges ut fuglemat på gårdsplassen eller gressplener.

Beboerne oppfordres til å ta aktivt del i tilsyn og vedlikehold av fellesområder (gårds plass, gangvei, hage- og grøntanlegg). Alle bør derfor bidra med å fjerne søppel og avfall som man finner på eiendommen, eventuelt underrette vaktmester om ting som bør fjernes.

## 7. FJERNING AV EGET SØPPEL OG AVFALL

Kjøkkenavfall skal være forsvarlig innpakket før det legges i søppeldunkene. Kjøkkenavfall og annet søppel må ikke under noen omstendighet settes ut i trappeoppgangen, men bæres direkte ned i søppelrommet.

Større gjenstander eller ting som skal kastes, må ikke legges i søppeldunkene eller settes i søppelrommet. Slikt søppel eller avfall må fjernes for egen regning eller eventuelt legges i container som vil være plassert ved siden av søppelrommet i forbindelse med dugnader.

Døren til søppelrommet skal til enhver tid holdes lukkes.

## 8. BRUK AV VASKERIET

Vaskeriet kan benyttes hverdager fra mandag til fredag i tidsrommet kl 0800 til kl 2000. Lørdag i tidsrommet fra kl 0800 til kl 2000. Søn- og helligdager er vaskeriet stengt.

Reservering av vaskeriet skal skje på tavlen ved inngangsdøren til vaskeriet. For å reservere tid på tavlen må man ha en spesiell «reserveringslås». Låsen kan bestilles hos styrets formann. Det er ikke tillatt å la låsen stå i tavlen hvis man ikke har tenkt å benytte reservert vasketid. Ingen har lov å reservere vaskeriet mer enn 28 dager før bruk.

Ved vask av tøy med spiler (BHer etc) må egnet tøypose benyttes.

Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Når vaskeriet forlates skal maskinene være strømfrie og lyset slukket. Feil og mangler meldes til styret omgående.

Styret forbeholder seg retten til å inndra reserveringslåsen dersom ikke reglene overholdes. Oppstår det tvil om vaskerireglene eller uenighet om bruk av vaskeriet, skal forholdet legges frem for styret som avgjør spørsmålet.



## 9. PARKERINGSPLASSER

Sameiet disponerer for utleie 22 parkeringsplasser for person- og varebiler. Parkeringsplassene leies ut i henhold til de vilkår som fremgår av disse regler og skriftlig avtale mellom S/E Sinsenterrassen 11-21 og Leietaker. Månedlig leie fastsettes av sameiemøtet eller av styret etter fullmakt.

Parkeringsplassene tildeles etter følgende prioritering:

1. Samtlige sameiere og vaktmester har etter søknad fortrinnsrett til leie av en parkeringsplass.
2. Leieboere, husstandsmedlemmer til sameier eller andre interesserte tildeles ledige plasser etter søknad.

Dersom to eller flere står likt, er tidspunktet for når søknaden mottas av styret avgjørende for tildelingen. Plasser som disponeres av personer som nevnt i nr 2 må med 1 måneds skriftlig varsel avgi denne til person som nevnt i nr 1.

Parkeringsplass kan ikke fremleies uten styrets samtykke. Sameiets parkeringsplasser forutsettes benyttet til kjøretøyer som er i jevnlig bruk. Utvendig vask av kjøretøyet og større reparasjoner er ikke tillatt på parkeringsplassen.

Alle tvilsforhold vedrørende tildeling av leie av parkeringsplass avgjøres av styret.

## 10. DUGNADSARBEID

Styret kan dersom det finner nødvendig, pålegges samtlige eller enkelte av sameierne, dugnadsarbeid i forbindelse med:

- a) Vedlikehold av fellesområder og bygning (både innvendig og utvendig).
- b) Rydding og rengjøring av fellesområder, f.eks. løvraking, klipping av plen, beskjæring og felling av trær, hekk o.l., vasking av fortau/gårdsplass.

Styret skal i god tid i forveien gi melding om dugnadsarbeid, enten ved rundskriv eller oppslag. Sameier som er forhindret fra å utføre dugnadsarbeid, må selv skaffe stedfortreder. En sameier kan på grunn av alder eller helse fritas fra dugnadsarbeid. Styret kan ellers etter søknad fritas en sameier fra dugnadsarbeid.



## VELKOMMEN TIL OSS I SAMEIET SINSENTERRASSEN 11 – 21

Vi i styret ønsker deg hjertelig velkommen til oss. Denne lille informasjon vil kanskje gi deg svar på noen av dine mange spørsmål du måtte ha om oss og Sinsen.

### LITT HISTORIE.

Sinsen er et norrønt navn – Sinnsin. Gårdsnavnet Sinsen er nevnt i historien allerede i 1343. Den gangen var Sinsen delt i to, nordre og søndre Sinsen. Senere ble den delt i tre. Den dag i dag er der minner fra gammelt av på Aker sykehus.

I 1934 kjøpte entreprenørfirmaet Brødrene Johnsen området hvor vi bor og oppførte Sinsenterassen. Grunnskole kom i 1938, videregående i 1939 og da ble også Sinsen kapell innviet. Langs Sinsenterassen hadde man det en trengte av butikker.

### SINSENTERRASSEN 11-21

Vi er en del av den såkalte Sinsenbyen. Hos oss er det seks oppganger med fire etasjer. Det er 48 leiligheter i blokken.

POSTADRESSE: Vår adresse er Sinsenterassen xx N-0574 OSLO.

### HVEM-HVA-HVOR

#### NØKLER

Nøkkelen til oppgangen din går også til vaskeriet og tørkebåsen. Nye nøkler bestilles hos styret.

### SØPPEL

Dette deponeres i søppelrom mellom nr 17 og 19. Husk å pakke det inn. Større gjenstander må du selv sørge for å fjerne. Oslo kommune har en gjenbruksstasjon på Brobekk, Brobekkveien 87. Her kan du levere gratis. Åpent også på kveldstid og lørdager. GLASS kan du legge i "igloer" i enden av Sinsenterassen og Båhusveien.

### VASKERI

Vaskeriet er i nr 13. Nøkkelen din går kun til baksiden. Vasketiden deles i tre økter på hverdager og tre på lørdager. Tiden er fra 08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00 og 16.00 – 20.00. Utenom disse tider er det ikke anledning til å bruke vaskeriet. Utenom disse tider kopler strømmen ut og maskinene blir elektronisk stengt. Ting i maskinene kan da IKKE tas ut.

### POLETTER

Brukes i vaskeriet, innkast er to stykker. Disse koster 25 kroner stykket og selges månedlig i vaskeriet. Se oppslag på vaskeridøren for neste salgstidspunkt.

### TRAPPEVASK

Vi har et firma som kommer en gang i uken, ikke sett barnevogner etc i trappen. Husk at trappen er rømningsvei og at ambulanspersonell også trenger god plass.

### PARKERING

Ønsker du parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkering på ikke anvist parkeringsplass er ikke tillatt.



S/E Sinsenterassen 11-21

## **DUGNAD**

Vi prøver å ha en dugnad to ganger i året. Du stiller vel opp??

## **STYRET**

Styret kan kontaktes pr mail eller telefon. Postkassa ved vaskeridøra er avviklet.

## **FORSIKRING**

Pr dags dato er bygningen fullverdiforsikret i Obos Skadeforsikring. Ved bygningsmessige skader, kontakt styret. Du må selv ha innboforsikring. Husk også at du er ansvarlig for å ha og vedlikeholde brannvarsler og slukkemateriell.

## **POST**

Vi sogner til Rodeløkka postkontor. Dette ligger på Carl Berners plass med adresse Dælenenggt. 3.

## **KOMMUNIKASJON**

I Trondheimsveien ved Sinsenterrassen går det trikk til sentrum. Buss, T-bane og flybuss går fra Sinsen T. Nærmeste taxiholdeplass er ved Carl Berners plass.

## **BUTIKKER**

Nærmeste matvarebutikker er Bunnpris i Sinsenterrassen og KIWI i Trondheimsveien. Coop Obs er på Økern i Lørenveien. Nærmeste kjøpesenter er Storosenteret.



## Skjema internkontroll Sinsenterrassen 11-21

Navn:		Oppgang:	
Adresse:		Leilighetsnummer:	

Er boenheten din utstyrt med røykvarsler?			
Er røykvarsleren din eldre en 10 år?			
Henger røykvarsleren din i taket?			
Skiftes batteri på røykvarsler regelmessig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Er boenheten din utstyrt med pulverapparat?			
Er det foretatt service på pulverapparatet ditt de seneste 10 år?			
Er boenheten din utstyrt med husbrannslange?			
Er husbrannslangen din formstabil og fastmontert?			
Oppbevarer du brannfarlig vare (propan) i boenheten din?			
Oppbevarer du brannfarlig vare (propan) i kjellerboden din?			
Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å rømme?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			
Er det synlige feil/mangler ved ditt elektriske anlegg?			
Er dør ut til trapperom i nyere tid skiftet ut? Eventuelt når?			

<b>Kommentarer:</b>	
Andre elementer i forhold til brannsikkerhet du ønsker å kommunisere med styret.	

Dette skjemaet må sendes inn av samtlige beboere.

Skjema kan legges i postkassen til styret som finnes i kjellergangen i nr 13. (ved vaskerommet)  
Eller det kan sendes inn pr post til vår postadresse:

Selskapsnr. 5172  
Sameiet Sinsenterrassen 11-21  
v/OBOS Eiendomsforvaltning  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo



**VEDTEKTER  
for  
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21**

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 28.06.2020 i medhold  
av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65**

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 83 bnr 136 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 48 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet forbeholdes panterett som er tinglyst på hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Ved salg og fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser i sameiet. Eier skal ved utleie senest innen 2-to uker gjennomgå vedtekter og husordensregler med leietager. Begge parter skal skrive under på vedtekter og husordensregler at dette er gjennomgått og forstått. Eier sender dette til forretningsfører.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.



Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Fellesanlegg, parkeringsplasser og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Den enkelte sameier plikter å følge eventuelle husordensregler vedtatt av sameiermøtet. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

## **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare den bygningsmessige standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.



## § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

## § 10. STYRET

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura

## § 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

x:\04 oef\05 vedtekter\gjeldende vedtekter i word\5172 s/sinsenterassen 11-21-se.doc





Sak 5

## **INNKOMNE FORSLAG: 1. Installasjon av lyssensorer i stedet for lysbryter i kjellerboder**

**Forslag fremmet av:** Lien Duong

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Seksjonseier ser dessverre at folk glemmer å skru av lystet når de er ferdig i boden. Seksjonseier ønsker derfor installasjon av lyssensorer i stedet for lysbrytere i bodene.

### **Styrets innstilling**

Styret oppfatter forslaget slik at det ønsker å skifte ut lysbryterne i bodrommene til automatiske sensorer.

Styret er enig med forslagsstiller at det er uheldig at lys blir stående på etter beboere har vært i bodene. Styret er også enig i at slike sensorer kunne vært praktisk, men at dette er en kostnad som sameiet på grunn av sin økonomiske situasjon, ikke bør ta seg råd til på nåværende tidspunkt. Avhengig av total kostnad på en slik installasjon, kan dette om mulig fordre et nytt låneopptak.

### **Forslag til vedtak**

Forslag om installasjon av lyssensorer i kjellerboder, tas ikke til følge.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Matias Baugerud**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Hanna Welde Tranås**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**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.