



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986299920

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 948 382	2 915 482
Sum inntekter		3 948 382	2 915 482
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Annen driftskostnad		3 318 575	12 565 933
Sum kostnader		3 535 365	12 782 723
Driftsresultat		413 017	-9 867 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 409	44 047
Sum finansinntekter		54 409	44 047
Annen finanskostnad		688 917	93 424
Sum finanskostnader		688 917	93 424
Netto finans		-634 508	-49 377
Resultat før skattekostnad		-221 491	-9 916 617
Årsresultat		-221 491	-9 916 617
Totalresultat		-221 491	-9 916 617
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 491	-9 916 617
Sum overføringer og disponeringer		-221 491	-9 916 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 605	
Andre fordringer		11 100	26 662
Sum fordringer		22 705	26 662
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 015 755	2 287 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 015 755	2 287 608
Sum omløpsmidler		2 038 460	2 314 270
SUM EIENDELER		2 038 460	2 314 270

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 564 389	8 342 898
Sum opptjent egenkapital		-8 564 389	-8 342 898
Sum egenkapital		-8 564 389	-8 342 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 027 155	7 942 566
Øvrig langsiktig gjeld		16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld		10 043 883	7 959 294
Sum langsiktig gjeld		10 043 883	7 959 294
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			83 424
Leverandørgjeld		198 177	2 368 974
Annen kortsiktig gjeld		360 790	245 476
Sum kortsiktig gjeld		558 966	2 697 875
Sum gjeld		10 602 849	10 657 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 038 460	2 314 270



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413492

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 948 382	2 915 482
Sum inntekter		3 948 382	2 915 482
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Annen driftskostnad		3 318 575	12 565 933
Sum kostnader		3 535 365	12 782 723
Driftsresultat		413 017	-9 867 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 409	44 047
Sum finansinntekter		54 409	44 047
Annen finanskostnad		688 917	93 424
Sum finanskostnader		688 917	93 424
Netto finans		-634 508	-49 377
Resultat før skattekostnad		-221 491	-9 916 617
Årsresultat		-221 491	-9 916 617
Totalresultat		-221 491	-9 916 617
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 491	-9 916 617
Sum overføringer og disponeringer		-221 491	-9 916 617



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 605	
Andre fordringer		11 100	26 662
Sum fordringer		22 705	26 662
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 015 755	2 287 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 015 755	2 287 608
Sum omløpsmidler		2 038 460	2 314 270
SUM EIENDELER		2 038 460	2 314 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 564 389	8 342 898
Sum opptjent egenkapital		-8 564 389	-8 342 898



Sum egenkapital	-8 564 389	-8 342 898
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 027 155	7 942 566
Øvrig langsiktig gjeld	16 728	16 728
Sum annen langsiktig gjeld	10 043 883	7 959 294
Sum langsiktig gjeld	10 043 883	7 959 294
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		83 424
Leverandørgjeld	198 177	2 368 974
Annen kortsiktig gjeld	360 790	245 476
Sum kortsiktig gjeld	558 966	2 697 875
Sum gjeld	10 602 849	10 657 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 038 460	2 314 270



Organisasjonsnr: 986 299 920
SAMEIET SINSENTOPPEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7742

SAMEIET SINSENTOPPEN I



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENTOPPEN I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, i Trimrommet i kjelleren, Lørenveien 36A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Næringsseksjonen har 15 stemmer, jf. punkt 6 i sameiets vedtekter.

.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endringer i husordensreglene - røyking
8. Teknisk endring av husordensreglene - avfallshåndtering
9. Teknisk endring av husordensreglene - nøkler og adgangskort
10. Teknisk endring av husordensreglene - parkering
11. Valg av revisor
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SINSENTOPPEN I



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Jan Christian Sandberg velges til møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene, avkrysset frammøteliste og eventuelle fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styret foreslår at Pernille Olsen, OBOS Eiendomsforvaltning, skriver årsmøteprotokollen. Protokollvitne velges blant de frammøtte.

Forslag til vedtak

Pernille Olsen foreslås som protokollfører. Som protokollvitner blant de frammøtte foreslås [Navn] og [Navn].



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dato for årsmøtet ble varslet 5. februar 2025. Det ble samtidig varslet at frist for å melde inn saker som ønsket behandlet på årsmøtet var 9. mars. Styret har ikke mottatt forslag til saker som ønsket behandlet.

Ordinært årsmøte skal gjennomføres innen utgangen av april hvert år, jf. punkt 6 a) i sameiets vedtekter.

Innkallingen sendes ut i uke 16, dvs. mer enn åtte dager og mindre enn tjue dager før årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 43.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Sameiet Sinsentoppen 1.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 - Sameiet Sinsentoppen 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 190.000 kr til 220.000 kr. Honoraret fordeles mellom alle styremedlemmene etter nøkkel fastsatt av styret.

Bakgrunnen for forslaget er at honoraret ikke er endret de siste årene. Styret har påtatt seg et stort ansvar og hatt mye ekstraarbeid med fasadeprosjektet i 2023-2024, uten at dette ble kompensert i fjor.

Det har også vært vanskelig å rekruttere styremedlemmer. Styremedlemmen gjør en viktig jobb for fellesskapet og bør honoreres for det.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 settes til 220.000 kr.

Sak 7

Forslag til endringer i husordensreglene - røyking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en endring i husordensreglene. Forslag til ny tekst er markert i *kursiv*.

Styret har de siste årene mottatt stadig flere meldinger om folk som plages av sigarettøyk som siger inn i leiligheter, fellesarealer og inn på balkonger. Det har vært uttrykt ønske om å forby folk å røyke når det er til sjenanse for andre. Styret har stor forståelse for at andres sigarettøyk kan være sjenerende, særlig når røyken siger inn i soverom og stue hvor det kanskje oppholder seg små barn eller allergikere. Samtidig vil det være svært inngripende å nekte folk å røyke i eget hjem.

Vi har allerede en bestemmelse i husordensreglene om at det «ikke er tillatt å røyke i innendørs fellesareal». Innendørs fellesarealer vil typisk omfatte røyking i korridorene, lobbyen, kjelleren osv., mens det ikke er forbudt å røyke ute på takterrassen i 7. etasje. Det er styrets inntrykk at denne bestemmelsen i stor grad overholdes.

Styret har vurdert om husordensreglene bør strammes inn når det gjelder røyking i sameiet, f.eks. ved å forby røyking på balkongene.

Det er særlig to lover som er aktuelle å vurdere hvis sameiet ønsker å regulere røyking; røykeloven (Lov om vern mot tobakksskader (tobakksskadeloven)) og eierseksjonsloven.

Røykeloven regulerer røyking i offentlige rom. På Helsedirektoratets nettsider står bl.a. følgende:

"Røyk fra naboer og røyking utendørs

Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. Røyk som siger inn fra bakgård, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Ordensregler i borettslag og sameier

Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det vil kun være «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiernes terrasse o.l.



Det kan innføres ordensregler på fellesarealer i boligsameier/borettslag der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. I borettslag er det styret som kan fastsette slike ordensregler, mens det i sameier er sameiermøtet med alminnelig flertall."

Vi kan dermed ikke nekte folk å røyke i eget hjem med henvisning til røykeloven. Som hovedregel kan man heller ikke nekte noen å røyke på egen balkong. Selv om balkongen teknisk sett er en del av fellesarealet, er det en privatisert del som fungerer som en forlengelse av boligen. Det man gjør i sin egen bolig uten å sjenere andre, har fellesskapet vanligvis ingenting med.

Eierseksjonsloven § 25 sier at bruken av boligen ikke må være til urimelig ulempe for andre beboere. Hvis røyking i en leilighet utgjør en urimelig ulempe, kan styret i prinsippet gripe inn. En dom i Sunnmøre tingrett viser imidlertid at dette er vanskelig. Styret i et borettslag ønsket å tvangsselge en borettslagsleilighet på grunn av plager fra sigarett røyking. Andelseieren røkte inne i leiligheten sin, noe som plaget de andre beboerne. Borettslaget mente at andelseieren vesentlig hadde misligholdt sine plikter etter borettslagsloven.

Retten konkluderte med at andelseieren ikke hadde misligholdt sine plikter ved å røyke i egen leilighet, og la vekt på andelseierens frie rådighet. Retten mente det ville være uklart og uforutsigbart for andelseieren å vite når grensen for mislighold er nådd, og at subjektive opplevelser ikke skal sette terskelen for mislighold. Retten konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort et objektivt avvik knyttet til andelseierens bruk av egen bolig. Terskelen for å få medhold i en sak om tvangssalg på grunnlag av røykplager er høy, og det bør kunne påvises formålsstridig bruk, som å røyke inn i ventilasjonsanlegget.

På denne bakgrunn finner styret det ikke tilrådelig å innføre en bestemmelse i husordensreglene om at det er forbudt å røyke i eget hjem eller på balkongen. Styret – eller naboene – vil i praksis ikke ha andre verktøy eller sanksjonsmidler overfor en som røyker på balkongen enn vi har med dagens husordensregler. Styret vil i praksis ikke kunne gripe inn eller gi påtale ved gjentatte brudd på en bestemmelse i husordensreglene om røykeforbud - i motsetning til f.eks. stadig festbråk, som i verste fall kan føre til tvangssalg.

Styret utelukker imidlertid ikke at en generell oppfordring i husordensreglene om ikke å røyke slik at det er til sjenanse for andre, kan ha en viss effekt. I stedet for å bruke begrep som «røyking er forbudt» eller «ikke tillatt», foreslår vi å bruke «bør».

Forslag til nytt punkt i sameiets husordensregler:

«Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom/oppholdsrom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse, særlig der hvor det bor små barn eller allergikere/astmatikere.»

Eksisterende tekst i husordensreglene under overskriften «Ro og orden»:

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner og lignende på/i fellesareal eller korridor hvor dette kan være til sjenanse for andre. Det er heller ikke lov å røyke i innendørs fellesarealer.

Styret foreslår et nytt avsnitt om røyking hvor nåværende setning tas med (ordet «heller» strykes):

Det er ikke lov å røyke i innendørs fellesarealer og rett utenfor hovedinngangen. Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom/oppholdsrom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse, særlig der hvor det bor små barn eller folk med helseplager.



Forslag til vedtak

Følgende bestemmelse om røyking tas inn i sameiets husordensregler: Det er ikke lov å røyke i innendørs fellesarealer og rett utenfor hovedinngangen. Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom/oppholdsrom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse, særlig der hvor det bor små barn eller folk med helseplager.

Sak 8

Teknisk endring av husordensreglene - avfallshåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generell innledning til sakene om endring av husordensreglene

Husordensreglene har i liten grad vært endret siden de ble vedtatt første gang i 2005. Mye har skjedd siden den gang, både når det gjelder lovgivning og folks oppfatning av hva som er akseptabel adferd og ikke. Gjeldende husordensregler inneholder også en del bestemmelser som heller kan karakteriseres som informasjon enn ordensregler for et boligsameie. Vi har i dag nettsider hvor den type informasjon er listet opp tematisk, og dermed lettere tilgjengelig enn i et ordensreglement. Vi mener derfor det er behov for en helhetlig gjennomgang av husordensreglene. En slik revisjon er en litt større jobb, som gjerne kan involvere flere enn bare styret. Styret foreslår at det jobbes med dette fram til neste årsmøte.

Styret ser imidlertid behov for noen tekniske justeringer av husordensreglene nå fordi de står i direkte motstrid til realitetene og etablert praksis. Vi har f.eks. skiftet ut nøkkelkort med nøkkelbrikker og vi har fått digitale nøkler, uten at dette gjenspeiles i husordensreglene. Til dette årsmøtet fremmer derfor styret noen forslag til justeringer av reglene, slik at de ikke er i direkte motstrid med realitetene og etablert praksis. Styret har i denne omgang ikke sett på om bestemmelsene faktisk hører hjemme i husordensreglene, eller burde ha vært tatt inn på f.eks. temasidene på Vibbo. Slike vurderinger må komme i neste runde.

Av tekniske grunner må hvert endringsforslag fremmes som egen sak.

Forslag om endring av husordensreglene - avfallshåndtering

Nedenfor gjengis først gjeldende regel, før forslag til ny regel er skrevet i *kursiv*.

Gjeldende avsnitt om «Avfallshåndtering»:

Husholdningsavfall skal legges i oppsatte avfallscontainere i søppelrom. Avfall må under ingen omstendigheter settes/legges utenfor containere. Den enkelte sameier plikter selv å besørge fjerning av avfall som ikke kan legges i containerne, Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten varsel for eiers regning.

I Oslo er det kildesortering. Matrester skal i grå container, papir i grønne containere og metall og glass skal deponeres i spesialcontainere som bl.a. er utplassert ved OBS og i vestre ende av Lørenveien. Annet avfall skal leveres til godkjent mottaksanlegg.

Styret foreslår følgende tekst under overskriften «Avfallshåndtering»:

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til bestemmelsene fra Oslo kommune og legges i riktige avfallscontainere i søppelrommet. Avfall må under ingen omstendigheter hensettes i sameiets fellesarealer eller settes/legges utenfor containerne i søppelrommet.



Den enkelte sameier/leietaker skal selv besørge fjerning av avfall som ikke er definert som husholdningsavfall og som dermed ikke kan legges i containerne. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten varsel for eiers regning. Det vises til kommunens nettsider med oversikt over gjenvinningsstasjoner f.eks. på Løren og Haraldrud (Brobekk).

Forslag til vedtak

Styret foreslår at eksisterende formuleringer om avfallshåndtering tas ut av husordensreglene og erstattes med følgende bestemmelse under overskriften Avfallshåndtering: Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til bestemmelsene fra Oslo kommune og legges i riktige avfallscontainerne i søppelrommet. Avfall må under ingen omstendigheter hensettes i sameiets fellesarealer eller settes/legges utenfor containerne i søppelrommet. Den enkelte sameier/leietaker skal selv besørge fjerning av avfall som ikke er definert som husholdningsavfall og som dermed ikke kan legges i containerne. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten varsel for eiers regning. Det vises til kommunens nettsider med oversikt over gjenvinningsstasjoner f.eks. på Løren og Haraldrud (Brobekk).

Sak 9

Teknisk endring av husordensreglene - nøkler og adgangskort

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nedenfor gjengis først gjeldende regel, før forslag til ny regel er skrevet i *kursiv*.

Gjeldende tekst om nøkler og adgangskort:

Alle leiligheter inngår i et system som tillater at nøkkel til leilighet også passer til postkasse og søppelrom. Ved mistet nøkkel eller bytte av lås anbefaler vi at styret kontaktes, da styret har oversikt over denne informasjonen.

Pris for nøkkelkort til hoveddøren koster 100 kr. Dette bestilles ved å legge navn, penger og nummer på gammelt kort i styrets postkasse i 1. etasje. Da vil nytt kort bli produsert og gammelt kort slettet fra systemet. Det må påregnes noen dagers ventetid på nytt kort.

Styret foreslår følgende tekst under overskriften «Nøkkel/nøkkelbrikke»:

Alle leiligheter har systemlås med felles nøkkel til leilighet og postkasse. Se sameiets temaside for mer informasjon hvis du har behov for nye nøkler eller å bytte lås, eventuelt ta kontakt med styret. Se også sameiets nettside om tap og bestilling av nøkkelbrikke, samt informasjon om digitale nøkler.

Forslag til vedtak

Eksisterende formulering om nøkler og adgangskort tas ut av husordensreglene og erstattes med følgende formulering under overskriften Nøkkel/nøkkelbrikke: Alle leiligheter har systemlås med felles nøkkel til leilighet og postkasse. Se sameiets temaside for mer informasjon hvis du har behov for nye nøkler eller å bytte lås, ta eventuelt kontakt med styret. Se også sameiets nettside om tap og bestilling av nøkkelbrikke, samt informasjon om digitale nøkler.



Sak 10

Teknisk endring av husordensreglene - parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nedenfor gjengis først gjeldende regel, før forslag til ny regel er skrevet i *kursiv*.

Gjeldende avsnitt om «Parkering»:

All parkering av bil, motorsykler og mopeder skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering utenfor inngangspartier er kun tillatt for av- og pålessing. Kjøretøyet flyttes umiddelbart til parkeringsplass eller garasje så snart av- og pålessing er avsluttet. Det er egne regler for parkering i garasjelegget.

Ved av- og pålessing skal kjøretøyets motor stanses. Det er heller ikke tillatt å la kjøretøy stå med motor i gang på parkeringsplassene.

Sameiet disponerer én gjesteparkering i garasjelegget, for øvrig må gjester parkere på ledige plasser i Lørenveien og Sinsenveien.

Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område.

Styret foreslår følgende tekst under overskriften «Parkering»:

Beboere og gjester som ikke har egen parkeringsplass i garasjelegget henvises til gateparkering og annen offentlig parkering i området.

I garasjen er det to plasser til gjesteparkering. Det er ikke tillatt å stå parkert lenger enn 24 timer pr gang.

Det er én oppstillingsplass foran bygget, helt til venstre utenfor styrerommet. Dette er en korttidsparkeringsplass som normalt skal brukes av vaktmester, håndverkere, hjemmetjeneste og andre som har oppdrag i sameiet.

Du kan også stoppe bilen foran hovedinngangen for på- og avlessing, men du kan ikke parkere bilen her.

Styret kan gi parkeringstillatelse til servicepersonell, håndverkere, montører og andre som har oppdrag i bygget.

Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område.

Forslag til vedtak

Eksisterende formulering om parkering tas ut av husordensreglene og erstattes med følgende bestemmelse under overskriften Parkering: Beboere og gjester som ikke har egen parkeringsplass i garasjelegget henvises til gateparkering og annen offentlig parkering i området. I garasjen er det to plasser til gjesteparkering. Det er ikke tillatt å stå parkert lenger enn 24 timer pr gang. Det er én oppstillingsplass foran bygget, helt til venstre utenfor styrerommet. Dette er en korttidsparkeringsplass som normalt skal brukes av vaktmester, håndverkere, hjemmetjeneste og andre som har oppdrag i sameiet. Du kan også stoppe bilen foran hovedinngangen for på- og avlessing, men du kan ikke parkere bilen her. Styret kan gi parkeringstillatelse til servicepersonell, håndverkere, montører og andre som har oppdrag i bygget. Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område.



Sak 11

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til punkt 6 i sameiets vedtekter skal årsmøtet velge revisor og fastsette dennes honorar.

Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann har revidert sameiets regnskap gjennom mange år. Revisjonen koster i år 16.500 kr. Styret har vært godt fornøyd med samarbeidet.

Styret har bedt OBOS Eiendomsforvaltning innhente tilbud på revisjon fra revisjonsselskaper som har avtale med OBOS og dermed et tilpasset opplegg til OBOS' systemer og prosesser. Dette kan gjøre revisjonen mer effektivt og kostnadene kan reduseres.

Styret har mottatt tilbud fra to revisorer; BDO og Ernst & Young (EY). Begge selskapene utfører samme type revisjon og etter samme kriterier. Vi har ingen grunn til å tro at det er kvalitetsforskjeller på revisjonen.

EY har det billigste tilbudet. Tilbudet, som omfatter revisjon og oppfølging av hvitvaskingsreglene, er 8.967 kr inkl. mva. Prisen justeres årlig.

Styret foreslår at Ernst & Young velges til revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Ernst & Young til revisor fra og med regnskapsåret 2025. Honoraret ved oppstart er 8.967 kr inkl. mva.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det vil bli jobbet med å skaffe kandidater til de ledige vervene fram til valget på årsmøtet. Styreleder har sagt seg villig til å stille til gjenvalg, men det kan fremmes motkandidater fram til valget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Christian Sandberg

Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





Styrets årsrapport

Styrets årsmelding for perioden 2024-25

HMS, Brannsikkerhet.

I løpet av perioden har vi bedret brannsikkerheten i bygget. Vi har oppgradert brannsentralen med ny programvare og vi har montert flere røykdetektorer i fellesarealene, bl.a. i kjellerkorridorene som tidligere ikke hadde røykdetektorer. Oppgraderingen kostet ca. 175.000 kr.

Brannslukningsutstyret blir sjekket årlig av autorisert personell.

Oppgradering av inngangspartiet.

Vi har oppgradert inngangspartiet med nye fliser på gulvet og den ene veggen. Det er montert eikespiler med lys i himlingen og det er varmekabler under gulvflisene for å hindre snø og is foran inngangsdøren. Oppgraderingen kostet ca. 165.000 kr.

Internett og bredbånd.

Avtalen med Lynet AS/Global Connect om levering av internett gikk ut høsten 2024. Vi innhentet tilbud fra en rekke leverandører. Vi hadde fibernett inn til koblingspunkt i kjelleren, men derfra brukte Lynet det gamle Telenor-nettet til alle leilighetene i bygget. Alle tilbyderne insisterte på å oppgradere til nytt fibernett til alle leiligheter. Etter en helhetsvurdering av tilbudene, valgte styret OBOS Nett som ny internettleverandør. De var eneste leverandør som kunne tilby tre års bindingstid og en lavere kostnad enn den opprinnelige avtalen med Lynet/Global Connect.

I løpet av januar 2025 ble det installert fibernett og ny ruter i alle leiligheter. Styrets inntrykk er at oppgraderingen stort sett gikk greit, og alle har nå fått internettkobling med hastighet opp til 1000 MBPS. Oppgraderingen til fibernett kostet ikke noe for sameiet, men vi er bundet til denne leverandøren med en fastpriskontrakt i tre år. Etter bindingstiden tar sameiet over eiendomsretten til fibernettet. Bredbåndskostnadene fordeles likt på leilighetene, slik det også har vært tidligere. Kostnadene er nå 179 kr/mnd. per leilighet. I tillegg er det installert internett i styrerommet, bl.a. for overføring av bilder fra kameraovervåkningen til vaktsselskapet.

Takk til alle som var hjemme da installatøren kom! Det førte til en rask og effektiv gjennomføring.

Reparasjoner i varmesentralen

Vi har hatt flere relativt store reparasjoner i varmesentralen i 2024. En jordingsfeil førte til at varmtvannet plutselig kunne forsvinne. Det var enkelt å restarte anlegget, men det måtte gjøres manuelt, noe som kunne ta litt tid. Det tok tid å finne årsaken til jordingsfeilen og hvordan denne kunne utbedres. Deretter tok det tid å få tak i frekvensomformereren som måtte skiftes. Reparasjonen kostet ca. 44.000 kr. Vi beklager til alle som av og til fikk en uventet kald dusj eller ikke fikk vasket opp i varmt vann.

En annen pumpe som virker på gulvvarmeanlegget, måtte også skiftes. Det kostet i overkant av 53.000 kr.

I fjor høst opplevde mange lavt trykk på tappevannet. Utskifting av hovedstoppekran, Y-filter m.m. kostet ca. 16.000 kr.

Restaurering av fortauet.

Det har vært en del setningsskader på fortauet foran bygget. Disse skadene er blitt utbedret. Dette ble betalt av Ragde Eiendom, som eier næringsseksjonen.

Oppfølging av fasadeprosjektet i 2024



Sluttbefaring og avsluttende arbeider

Vi hadde sluttbefaring i januar 2024. Entreprenøren fulgte opp alt gjenstående arbeid i løpet av våren og sommeren. Vi hadde ettårs-befaring sammen med entreprenøren og prosjektleder fra Multiconsult i november 2024. Det ble ikke påvist feil eller mangler da.

Vi viser til årsberetningen for forrige år hvor vi hadde en bred omtale av prosjektet og en gjennomgang av alle kostnadene knyttet til fasadeprosjektet. Gjennomgangen viste at prosjektet var vellykket og ble gjennomført innenfor de budsjetterte kostnadsrammene. Det har i 2024 ikke påløpt nye vesentlige kostnader som følge av prosjektet etter redegjørelsen som ble gitt i årsmeldingen for 2023.

Vannrenner på balkongene.

Styret har brukt mye tid på vannrennene som ble montert på balkongene i forbindelse med fasadeprosjektet. Det blir mye støy når det regner og drypper på takrennene. Ulike løsninger har blitt forsøkt, og vi har kommet til at et stykke "kunstgress" i bunnen av rennene demper støyen en del.

Energikartlegging

Vi skal i løpet av våren 2025 gjennomføre en energikartlegging av hele bygget. Tilbudsinnhenting og søknadsprosess ble gjennomført i 2024. Oslo kommune og Enova har gitt tilsagn om at de til sammen vil dekke 80 % av kostnadene.

Vi hadde opprinnelig tenkt å gjennomføre kartleggingen i fjor høst, men ved å utsette kartleggingen til våren, får vi tallgrunnlag på energiforbruket fra to vintersesonger etter fasaderehabiliteringen. Kartleggingen skal utføres av Multiconsult til en fastpris av ca. 280.000 kr.

Tilsagnet om tilskudd er ført under «Andre inntekter» i budsjettet for 2025. Posten «Konsulenthonorar» er økt tilsvarende.

Heissjakt - tett

Både Heiskontrollen og KONE Heis har i lengre tid påvist at det kommer vann inn i heissjakten. Det har til tider stått ganske mye vann over gulvet i sjakten. Dette kunne føre til skade på heisanlegget.

Et ingeniørfirma har tettet sjakten. Den er nå tett og tørr. Vannet som kom inn, var høyst sannsynligvis grunnvann. Utbedringen kostet ca. 25.000 kr.

Kommunikasjon

Styret informerer om viktige hendelser og annet gjennom Vibbo. For styret er det en effektiv måte å nå ut til eiere og leietakere.

Styret bruker en del tid på henvendelser fra beboere og prøver å svare innen rimelig tid. Ved ferier og annet fravær kan svartiden være noe lenger. Styret viser til at temasidene på Vibbo inneholder mye relevant informasjon om sameiet. Gi gjerne tips om temaer som ønskes belyst.

Trivsel

Vi har det siste året opplevd at folk setter fra seg søppel og avfall i fellesarealene. Hvis dette blir stående, er det enten naboer, styret eller vaktmester som må fjerne avfallet. Vi betaler flere tusen kroner i året fordi vaktmester fjerner denne type avfall. Det er uakseptabelt at folk ikke selv sørger for å kaste avfallet der det skal kastes.

I forbindelse med vårdugnaden har vi pleid å leie inn en avfallscontainer. Den har raskt blitt full, dvs. det er mange som benytter anledningen til å kvitte seg med ting og tang. Hvis det er stemning for det, bør vi vurdere å leie inn container et par ganger i året. Vær oppmerksom på at ikke alle typer avfall kan kastes i en slik



container. Vi minner også om minigjenbruksstasjonen i Petter Møllers vei 37 og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk/Alnabru. Husholdningskunder kan levere avfall gratis begge steder.

Styret har også fått meldinger om at mange er plaget av tobakksrøyk o.a. som siver inn fra fellesarealer, balkonger m.m. Dette er plagsomt. Så lenge det ikke røykes inne i fellesarealer, er det lite styret kan gjøre. Vi henstiller alle røykere om å vise hensyn og forsøke å unngå at tobakksrøyk plager andre.

Vi gjennomførte en dugnad våren 2024 med godt oppmøte. Dugnaden er viktig for å få ryddet, vasket og gjort annet forefallende arbeid som er nødvendig for å ha et trivelig bomiljø. Dugnaden er også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen.

Hvert år skifter vi ut planter foran hovedinngangen. Vi kjøpte nye bord og benker til takterrassen i 2024.

Sameiets økonomi

Etter styrets vurdering er sameiets økonomi god, selv om den preges av en gjeld på ca. 10 mill. kr. Med dagens rentenivå utgjør avdrag og renter utgjør om lag 860.000 kr i året. Dette er selvsagt en viktig årsak til at vi har høye felleskostnader, og det gir større svingninger i likviditeten enn vi har vært vant til. I den grad det er mulig, ønsker styret å foreta ekstraordinære nedbetalinger på lånet, slik at vi kan redusere rentekostnadene framover.

Framover blir det viktig å ha god kontroll på tekniske installasjoner i bygget. Både varmesentralen og heisen drar en del kostnader. Styret legger vekt på løpende tilsyn og vedlikehold, slik at store reparasjoner og utskiftingser kan unngås.

Supplerende opplysninger til notene til regnskapet for 2024

Note 8 Drift og vedlikehold

Det store avviket mellom budsjett og regnskap for 2024 skyldes periodiseringsavvik rundt årsskiftet 2023-24 for fasadeprosjektet. Prosjektet gikk over to regnskapsår og ble gjennomført innenfor vedtatt kostnadsramme.

Supplerende opplysninger til budsjettet for 2025

- «Andre inntekter» (225.000 kr) er tilsagn fra Oslo kommune og Enova for å gjennomføre en energikartlegging. Linjen for konsulenthonorar er økt tilsvarende for å dekke energikartleggingen, som skal gjennomføres av Multiconsult.
- Linjen «Drift og vedlikehold» omfatter en rekke poster, bl.a. drift/vedlikehold bygninger (300.000 kr). Styret forventer en økning av kostnadene på fyranlegg/varmesentralen utover generell prisstigning.
- Kommunale avgifter øker mye. Renovasjon utgjør 274.000 kr, vann og avløp utgjør 542.000 kr.
- I budsjettet vises rentekostnader på 673.000 kr. Her er det lagt inn en forventning om at Norges Bank vil redusere rentenivået noe gjennom 2025.
- Nedbetaling på lånet vises av regnskapstekniske grunner ikke i budsjettet. Vi forventer å betale 186.000 kr i avdrag i 2025. Dette betyr at reelt sett gjøres budsjettet opp med et underskudd på ca. 103.000 kr, ikke 82.000 kr som det kan se ut av budsjettoppsettet.
- Sameiet har gode likviditetsreserver som kan dekke et underskudd i 2025, men styret vil i løpet av våren vurdere om felleskostnadene bør økes 2. halvår for å sikte inn mot et årsresultat rundt 0.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 226 167	2 867 256	2 858 000	3 604 000
Andre inntekter	3	722 215	48 226	441 500	225 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 948 382	2 915 482	3 299 500	3 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-16 500	-11 500	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-107 758	-102 478	-108 000	-113 400
Konsulenthonorar	7	-37 099	0	-40 000	-341 248
Drift og vedlikehold	8	-1 579 812	-11 000 387	-3 375 000	-596 800
Forsikringer		-150 832	-137 444	-151 000	-181 200
Kommunale avgifter	9	-722 678	-620 584	-718 000	-816 000
Energi/fyring	10	-99 297	-90 842	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 200	-133 200	-140 400	-146 016
Andre driftskostnader	11	-471 400	-469 498	-481 000	-551 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 535 365	-12 782 723	-5 335 400	-3 098 864
DRIFTSRESULTAT		413 017	-9 867 240	-2 035 900	730 136
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 409	44 047	0	24 999
Finanskostnader	13	-688 917	-93 424	-480 000	-673 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-634 508	-49 377	-480 000	-648 001
ÅRSRESULTAT		-221 491	-9 916 617	-2 515 900	82 135
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 573 719		
Udekket tap		-221 491	-8 342 898		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 605	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 100	26 663
Driftskonto OBOS-banken		690 530	761 984
Sparekonto OBOS-banken		1 307 239	1 508 265
Sparekonto OBOS-banken II		17 986	17 359
SUM OMLØPSMIDLER		2 038 460	2 314 270
SUM EIENDELER		2 038 460	2 314 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 564 389	-8 342 898
SUM EGENKAPITAL		-8 564 389	-8 342 898
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 027 155	7 942 566
Annen langsiktig gjeld	16	16 728	16 728
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 043 883	7 959 294
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 728	18 062
Leverandørgjeld		198 177	2 368 974
Påløpte renter		0	83 424
Energiavregning	17	283 027	227 414
Annen kortsiktig gjeld	18	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		558 966	2 697 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 038 460	2 314 270
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Sameiet Sinsentoppen I

Jan Christian Sandberg/s/

Harald Thoresen/s/

Svein Arvid Tangen/s/

Ina K. Nergaard Hågensen/s/

Trine Bunkholdt/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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 445 262
Seksjonert lokale	604 504
Bredbånd	128 760
Parkering	42 000
Vakthold	9 121
Medlemsavg.Løren Vel	3 364
Kompensasjon des og jan, Medlemsavg.Løren Vel	-6 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 226 167

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Opprydding kunderskonto	139
Avregning mellom bolig og næring 2023	280 576
Tilskudd, Oslo kommune	441 500
SUM ANDRE INNETEKTER	722 215

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 793, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 948
Andre konsulenthonorarer	2 912
SUM KONSULENTHONORAR	-37 099

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-51 822
Endringer, DVS Entreprenør AS	-871 321
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-923 143
Drift/vedlikehold bygninger	-272 756
Drift/vedlikehold VVS	-4 069
Drift/vedlikehold elektro	-3 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 840
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 414
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-194 830
Kostnader dugnader	-5 681
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 579 812

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-458 891
Renovasjonsavgift	-263 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-722 678

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-62 904
Fjernvarme	-36 394
SUM ENERGI / FYRING	-99 297

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

Container	-5 307
Annen leiekostnad	-5 290
Annet driftsmateriale	-788
Vaktmestertjenester	-175 600
Vakthold	-109 460
Renhold ved firmaer	-148 901
Andre fremmede tjenester	-13 191
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 793
Porto	-50
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 045
Velferdskostnader	-871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-471 400

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	54 409
SUM FINANSINNTEKTER	54 409

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-688 917
SUM FINANSKOSTNADER	-688 917

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**

Nordea (erstatte NORDEA)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-7 942 566	
Økning 2024	-3 057 434	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	972 845	
		-10 027 155
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 027 155

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Trimrom		-16 728
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-16 728

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

KOSTNADER

Administrasjon		5 351
Fjernvarme		509 143
SUM KOSTNADER		514 493

SUM ENERGIAVREGNING		-283 027
----------------------------	--	-----------------

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

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

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger		-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-35



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

Til årsmøtet i
Sameiet Sinsentoppen 1

Oslo, 20. mars 2025

14675 12132

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsentoppen 1' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 221.491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 2

21 av 25

Revisjonsberetning 2024 - Sameiet Sinsentoppen 1.pdf

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 Holmenkollen, 0712 Oslo

Side 1 av 3



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

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



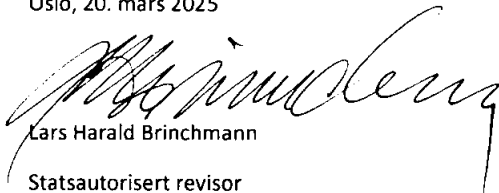
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 7742 Selskapsnavn: SAMEIET SINSENTOPPEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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