



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 588 969  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 000 606	9 271 719
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 000 606</b>	<b>9 271 719</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		343 992	275 755
Annen driftskostnad		3 812 482	3 497 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 156 474</b>	<b>3 773 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 844 131</b>	<b>5 498 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 103	15 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 103</b>	<b>15 740</b>
Annen finanskostnad		1 696 644	2 167 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 696 644</b>	<b>2 167 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 671 541</b>	<b>-2 151 945</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 172 590	3 346 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		556 900 121	557 309 447
Sum varige driftsmidler		556 900 121	557 309 447
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		556 900 121	557 309 447
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		825 195	2 439
Sum fordringer		825 195	2 439
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 971	3 945 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 971	3 945 035
Sum omløpsmidler		4 356 166	3 947 474
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>561 256 287</b>	<b>561 256 921</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		535 000	535 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>535 000</b>	<b>535 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		224 999 442	219 826 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>224 999 442</b>	<b>219 826 852</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>225 534 442</b>	<b>220 361 852</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		112 485 978	117 835 978
Øvrig langsiktig gjeld		222 580 000	222 580 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>335 065 978</b>	<b>340 415 978</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>335 065 978</b>	<b>340 415 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 862	9 659
Leverandørgjeld		646 004	196 577
Annen kortsiktig gjeld			272 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>655 866</b>	<b>479 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>335 721 844</b>	<b>340 895 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>561 256 287</b>	<b>561 256 921</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266272

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 588 969  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 919 588 969  
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 000 606	9 271 719
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 000 606</b>	<b>9 271 719</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		343 992	275 755
Annen driftskostnad		3 812 482	3 497 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 156 474</b>	<b>3 773 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 844 131</b>	<b>5 498 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 103	15 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 103</b>	<b>15 740</b>
Annen finanskostnad		1 696 644	2 167 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 696 644</b>	<b>2 167 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 671 541</b>	<b>-2 151 945</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		5 172 590	3 346 143
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		5 172 590	3 346 143
<b>Årsresultat</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 172 590	3 346 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>



Organisasjonsnr: 919 588 969  
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

556 900 121 557 309 447

Sum varige driftsmidler

556 900 121 557 309 447

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

556 900 121 557 309 447

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

825 195 2 439

Sum fordringer

825 195 2 439

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 530 971 3 945 035

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 530 971 3 945 035

Sum omløpsmidler

4 356 166 3 947 474

**SUM EIENDELER**

**561 256 287 561 256 921**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

535 000 535 000

Sum innskutt egenkapital

535 000 535 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

224 999 442 219 826 852



Sum opptjent egenkapital	224 999 442	219 826 852
Sum egenkapital	225 534 442	220 361 852
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	112 485 978	117 835 978
Øvrig langsiktig gjeld	222 580 000	222 580 000
Sum annen langsiktig gjeld	335 065 978	340 415 978
Sum langsiktig gjeld	335 065 978	340 415 978
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 862	9 659
Leverandørgjeld	646 004	196 577
Annen kortsiktig gjeld		272 855
Sum kortsiktig gjeld	655 866	479 091
Sum gjeld	335 721 844	340 895 069
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>561 256 287</b>	<b>561 256 921</b>



Organisasjonsnr: 919 588 969  
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0707 Symra Terrasse Borettslag





## Til andelseierne i Symra Terrasse Borettslag

### **Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Karlsrud skoles kantine Cecilie Thoresens vei nr. 8.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Symra Terrasse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Symra Terrasse Borettslag avholdes  
onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Karlsrud skoles kantine Cecilie Thoresens vei nr. 8.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret kr 350 000
- B) Valgkomitèe kr 12 000

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS  
Generalforsamling

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 31.03.2022  
Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/    Jostein Frømyr /s/    Berit Eliassen /s/    Tom Rajdnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens Vei 12
Nestleder	Jostein Frømyr	Smedbergveien 11 A
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens Vei 24
Styremedlem	Tom Rajdnes	Cecilie Thoresens Vei 12
Varamedlem	Øyvind Amundsen	Cecilie Thoresens Vei 20
Varamedlem	Torbjørn Kristiansen	Cecilie Thoresens Vei 26

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tom Skundberg		Cecilie Thoresens Vei 12
Varadelegert		
Jostein Frømyr		Smedbergveien 11 A

### Valgkomiteen

Karin Bryhn		Cecilie Thoresens Vei 12
Karl Raymond Norum		Cecilie Thoresens Vei 12
Hilde Merete Sagstad		Cecilie Thoresens Vei 20

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Symra Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter, i tillegg kommer arealer i nr 16 og i nr 20 som disponeres av 2 boliggrupper for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Borettslaget leier et fellesrom med kjøkkenfasiliteter og soverom med 2 senger av OBOS Eiendom AS.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919588969, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Cecilie Thoresens Vei 12, 16, 20, 24, 26

Gårds- og bruksnummer:  
159      244

Første innflytting skjedde i august 2018.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Symra Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, daglig leder i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 650 606. Dette er litt lavere enn budsjettert og skyldes lavere kapitalkostnader enn budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av tilbakebetaling fra Tryg, og inntekter fra viderefakturering av kostnader.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 156 474. Dette er noe lavere enn budsjettert, til tross for at kostnadene til sameiet økte markant (ca kr 409 000) pga tilbakebetaling av for mye innbetalt i 2020.

**Resultat**

Årets resultat på kr 5 172 590 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

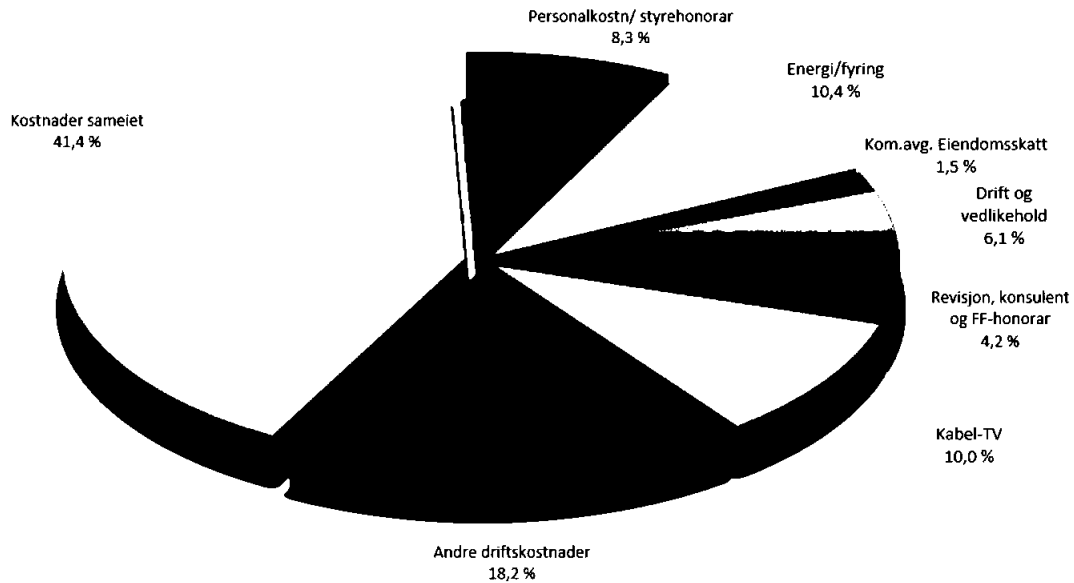
**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 5 350 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr – 177 410.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 Kr 3 700 300 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet kr 1 308 000 til generelt vedlikehold og faste serviceavtaler.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser og skal betales av den enkelte beboer som ilegges eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter betales via «kostnader sameie».

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert noe høyere energikostnader i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 blir kostnadsført under «kostnader sameie».

**Lån**

Symra Terrasse Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken AS. Lånet ble utbetalt oktober 2018 med 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Nominell rente er p.t. 1,75% og første avdrag på lånet blir i oktober 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2022 beløper seg til kr 138 244 inkl mva, en økning på 2,5%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Men styret har besluttet å øke a konto beløp varmtvann og gulvvarme med 25% fra 01.01.22. Dette pga at a konto beløpet for 2021 ble satt ned i fht strømprisene i 2020 som var svært lave. Med de ekstreme endringene i strømprisene har budsjetteringen vært vanskelig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie**

Symra Terrasse borettslag er seksjonseier i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie organisasjonsnummer 821141842 (heretter sameiet). Sameiet består av totalt 6 seksjoner der borettslaget utgjør seksjon 1 (samleseksjon bolig). Seksjon 2, 3 og 4 er butikklokaler, seksjon 5 er møtelokale\* og seksjon 6 er varmesentral. \*Møtelokalet leies av borettslaget og er til bruk for borettslagets andelseiere, og styret avholder styremøter i lokalet.



Til generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Symra Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Symra Terrasse Borettslag

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 05. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SYMRA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler eller om det er behov for å ta opp lån.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 468 383</b>	<b>2 715 384</b>	<b>3 468 383</b>	<b>3 700 299</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 172 590	3 346 143	-284 000	-440 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 350 000	-2 540 000	0	0
Reduksjon (+)/ økning (-) av egenkapital i fellesanlegg	1,21	409 326	-53 144	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>231 916</b>	<b>752 999</b>	<b>-284 000</b>	<b>-440 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 700 300</b>	<b>3 468 383</b>	<b>3 184 383</b>	<b>3 260 299</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 356 166	3 947 474		
Kortsiktig gjeld		-655 866	-479 091		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 700 300</b>	<b>3 468 383</b>		



**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 696 644	2 167 685	1 789 260	1 940 336
Innkrevde felleskostnader	2	3 943 542	3 348 450	3 940 740	3 946 664
Andre inntekter	3	10 420	1 215 584	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 650 606</b>	<b>6 731 719</b>	<b>5 730 000</b>	<b>5 909 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-43 992	-25 755	-44 000	-51 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-7 420	-6 469	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-12 000	-5 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-134 875	-131 585	-135 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-19 078	-3 465	-20 000	-20 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-253 216	-368 763	-457 000	-588 000
Kommunale avgifter	9	-63 349	-48 479	-64 000	-91 000
Kostnader sameie	21	-1 719 818	-1 474 465	-1 466 000	-1 462 000
Energi/fyring	10	-430 452	-390 266	-450 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-415 650	-395 768	-407 000	-425 000
Andre driftskostnader	11	-735 225	-652 217	-846 000	-793 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 156 474</b>	<b>-3 773 631</b>	<b>-4 229 000</b>	<b>-4 459 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>1 494 131</b>	<b>2 958 088</b>	<b>1 501 000</b>	<b>1 450 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 350 000	2 540 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 844 131</b>	<b>5 498 088</b>	<b>1 501 000</b>	<b>1 450 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	25 103	15 740	5 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 696 644	-2 167 685	-1 790 000	-1 940 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 671 541</b>	<b>-2 151 945</b>	<b>-1 785 000</b>	<b>-1 890 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 172 590</b>	<b>3 346 143</b>	<b>-284 000</b>	<b>-440 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 172 590	3 346 143		



**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	450 121	859 447
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>556 900 121</b>	<b>557 309 447</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		108 555	120
Andre kortsiktige fordringer	15	7 905	2 319
Energiavregning	16	708 735	0
Driftskonto OBOS-banken		582 233	1 019 904
Sparekonto OBOS-banken		427 071	2 925 131
Sparekonto OBOS-banken II		2 521 667	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 356 166</b>	<b>3 947 474</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>561 256 287</b>	<b>561 256 921</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 107 * 5000		535 000	535 000
Annen egenkapital	17	224 999 442	219 826 852
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>225 534 442</b>	<b>220 361 852</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	112 485 978	117 835 978
Borettsinnskudd	19	222 580 000	222 580 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>335 065 978</b>	<b>340 415 978</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		646 004	196 577
Påløpte renter		9 862	9 659
Energiavregning		0	179 144
Annen kortsiktig gjeld		0	93 711
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>655 866</b>	<b>479 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>561 256 287</b>	<b>561 256 921</b>
Pantstillelse	20	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	21	146 487	290 950

Oslo, 31.03.2022

Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/ Berit Eliassen /s/ Tom Rajdnes /s/ Jostein Frømyr /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige kapitalkostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. (note 17)

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

Felleskostnader	3 606 780
Garasje	144 150
Fellesrom	128 400
Eiendomsskatt	63 312
MC-plass	900
Kapitalkostnader på IN-lån	1 714 385
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-17 741
Overført til kapitalkostnader	-1 696 644
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 943 542</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling Tryg Forsikring	7 577
Viderefakturerte kostnader	2 843
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 420</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-43 992
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 992</b>

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 2020/2021, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 515, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 078
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 078</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 456
Drift/vedlikehold VVS	-6 688
Drift/vedlikehold elektro	-18 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 864
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 799
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-253 216</b>

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

Eiendomsskatt	-63 349
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-63 349</b>

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

Elektrisk energi	-343 111
Jordvarme	-87 341
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-430 452</b>

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

Lokalleie	-132 384
Container	-6 533
Verktøy og redskaper	-3 753
Driftsmateriell	-690
Vaktmestertjenester	-183 075
Vakthold	-19 785
Renhold ved firmaer	-334 279
Andre fremmede tjenester	-24 313
Trykksaker	-3 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 515
Andre kontorkostnader	-7 303
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-632
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-735 225</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 607
Andre renteinntekter	1 496
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 103</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 696 644
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 696 644</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	459 450 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>459 450 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.159/bnr.244

Bygningene er ikke avskrevet.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, renter IN	7 905
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 905</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-573 826
Administrasjon	66 934
Fjernvarme	1 215 626
<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>708 735</b>

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

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

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 615 420
Egenkapital fra IN tidligere år	216 034 022
Egenkapital fra IN 2021	5 350 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>224 999 442</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-333 870 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

216 034 022

Nedbetalt i år, IN

5 350 000

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-112 485 978**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til oktober 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>	<b>Første avdrag er 30/10-2023</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023</b>	
2003		350
2023		450
1015		900
3017		1 150
3002		1 450
4012		1 750
1017		1 800
3021		1 850
3012		2 000
1003		2 150
3001		2 500
2017		2 550
3016		2 650
1025, 3011		2 700
3006		2 750
5003		2 850
1004		2 900
1018		2 950
1002		3 050
1016, 1022, 3003		3 100
1021, 1024, 2016, 4003		3 250



2021, 3014, 4002	3 350
2025, 3007, 3020	3 400
2002, 2024, 3022	3 450
3019	3 500
4014	3 600
1005	4 100
1006	4 300
2018	4 350
1019, 4006	4 750
4018	4 850
4008	5 050
5005, 5006	6 350
3013	6 500
4010	6 600
5002	7 350
4017	11 250
5001	11 600
6004	11 950

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-222 580 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-222 580 000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	112 485 978
Beregnete IN-forpliktelser	221 384 022
<b>TOTALT</b>	<b>556 450 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	459 450 000
Tomt	97 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>556 450 000</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie og andel egenkapital i fellesanlegg er bokført til kr 450 121.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 146 487.

Selskapets andel i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## Innkomne forslag

### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse i pkt 9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Håkon Hasselgren                      Cecilie Thoresens vei 12

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tom Skundberg (leder)                Cecilie Thoresens vei 12

Jostein Frømyr (nestleder)        Smedbergveien 11A

Berit Eliassen                         Cecilie Thoresens vei 24

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

1. Øyvind Amundsen                 Cecilie Thoresens vei 20

2. Hans-Jørgen Brucker             Cecilie Thoresens vei 26

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tom Skundberg                        Cecilie Thoresens vei 12

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jostein Frømyr                        Smedbergveien 11A

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

Karin Brynh                            Cecilie Thoresens vei 12

Karl Raymond Norum                Cecilie Thoresens vei 12

Hilde Merete Sagstad                Cecilie Thoresens vei 20

I valgkomiteen for Symra Terrasse Borettslag

Karin Bryhn /s/   Karl Raymond Norum /s/   Hilde Merete Sagstad /s/

**Styrets arbeid**

Det har vært nok et meget travelt år for styret med utrolig mange befaringer, møter og store og viktige løpende saker å følge opp. Fjerning av og støping av nytt torg og all oppfølging i den forbindelse har naturlig nok krevet ekstraordinært mye tid.

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har stort sett også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter og egne møter med OBOS og Skanska samt Teams-møter. Det har i tillegg vært mange befaringer, gjennomgang av saksmateriell, telefonsamtaler og e-postutvekslinger med nevnte aktører og ikke minst med mange beboere.

De viktigste aktørene i 2021 har vært mange av de samme som i 2020 og 2019: OBOS (byggherre), Skanska (hovedentreprenør), Bravida AS (varmtvann, gulvvarme og ventilasjon), Elektro-Kontakten AS (ringeklokker, lys, brannalarmer), Dormakaba AS (nøkler, brikker, dørpumper og brikkelesere), Energima Boligservice AS (ventilasjon).

I tillegg har naturlig nok vaktmester fra Coor (Robin Juliussen) vært en sentral og viktig person for at alle servicebesøk, i hht løpende kontrakter med ulike aktører, skulle gå så knirkefritt som mulig.

**Torget**

På slutten av 2020 fikk vi (dessverre) melding om at hele inngangspartiet med rampe og trapper i betong foran nr 16 må skjæres opp og fjernes. Hele torget måtte skjæres opp, betongdekket fjernes og fyllmasse graves ut med gravemaskin. Ny rampe og trapp måtte støpes på nytt med lettere fyllmasse. Det samme gjaldt for hele torget. Lettere fyllmasse, dvs. styropor (som er en form for isopor) måtte på plass før ny støping av torget kunne gjøres.

Med utgangspunkt i en sprukket membran ved inngangspartiet til A2 (nr 16) viste videre undersøkelser at konstruksjonen på torget var bygget opp med feil masser og dermed tilført for mye egenlast (vi snakker om over 1000 tonn for mye egenlast!). Det er benyttet for tunge fyllmasser (les grus) under betongdekket, både i inngangspartiet til A2 og under betongen på hele torget. Denne situasjonen var så alvorlig at Skanska ønsket (måtte) utbedre dette omgående. En plan for dette ble presentert på beboermøtet som ble avholdt i Symra kino hvor årsaker og løsninger ble presentert.

Problemet for Skanska var:

- Dimensjonerende forutsetninger var overskredet, og dekket tålte ikke ytterligere belastning (f eks av en brannbil eller to).
- Vekten på torget måtte reduseres slik at de dimensjonerende forutsetningene ble ivaretatt.

Styret synes hele situasjonen med torget i 2020 var sterkt kritikkverdig og vitner om dårlig kontroll hos Skanska. Anleggsperioden for de nye tiltakene varte fra oktober 2020 til oktober 2021 og har vært til stor sjenanse (støy, bråk, støv og skitt) for alle beboere, spesielt for de beboere som vender ut mot torget. De beboerne som ble mest berørt, har

mottatt en liten ekstrakompensasjon for dette. Alle beboere mottok et gavekort på kr 3 000 som kompensasjon fra OBOS i forbindelse med torget.

Det ble satt opp evakueringsstillaser på nordsiden av nr 16 og på sydsiden av nr 20, dette pga gjeldende brannforskrifter. Disse måtte stå til torget var ferdig og var lite populært for de som ble berørt i nr 16 og i nr 20.

Styret har hatt minimum ukentlig fysisk oppfølging av det som skjer på torget samt mye kommunikasjon på mobil og e-post med aktørene Skanska og Nordby Maskin AS. Forventet ferdigstilling av torget var fredag 7.mai, men siste protokoll ble ikke signert før i november.

Med ovennevnte hendelsesforløp på støping av nytt torg i løpet av 2021 ble styret fullstendig tatt på sengen da vi i desember 2021 fikk melding om at det nystøpte torget allikevel ikke tilfredsstilte kravene til bæreevne for 2 brannbiler under utrykning. ER det mulig!

Kort fortalt måtte alt arbeidet på torget gjøres på nytt, dvs. all betong skjæres bort og ny støping av dekke måtte gjennomføres. Stålblater, 8 stk., måtte legges ut for å sikre at brannbilene, hvis utrykning, kunne stå på torget inntil arbeidene kunne starte.

Meldingen var bare helt utrolig å få og er nesten ikke til å tro, men vi må forholde oss til at slik er status, og et godkjent torg med bæreevne må vi ha. Kvalitetssikring er tydeligvis ikke benyttet av verken Skanska eller OBOS i dette tilfellet (heller). Hvis de hadde gjort en uavhengig 3. manns kontroll før etableringen av nytt torg, ville dette ha blitt oppdaget.

Det som var «uteglemt» var å legge stålarmering i betongstøpen og øke tykkelsen på støpen med 5 cm. Dette vil nå bli gjort (forhåpentligvis), og nytt torg med oppstart 18. mai forventes ferdigstilt i september 2022.

Andre saker som bør nevnes spesielt er:

#### **Dusjdørfeste** på glassdørene i badene i nr 12

Flere leiligheter i nr 12 har erfart at det festet som holdt dusjdøren på plass knakk, og døren begynte å bevege seg utover. Utrolig nok har ingen blitt alvorlig skadet, og etter mange klager og grundige undersøkelser ble det konstatert at det var en støpefeil på noen av de dusjfestene som hadde blitt levert til enkelte bad i nr 12.

Styret forlangte full utskifting, og konklusjonen ble at alle dusjdørfester til alle bad i nr 12 (ca 40 bad) ble byttet av leverandøren Parmarine på en tilfredsstillende måte. Det har ikke vært rapportert om svakheter i dusjdørfeste i andre bad i borettslaget.

#### **Lekkasjer utenfra**

Det har i 2021 ikke vært vanninntrenging i U2 da det ble jobbet mye med dette problemet i 2020, dvs. med å tette bygget innenfra, spesielt i bodområdet i U2 i nr 12, men også i U2 i nr 24 og to steder i garasjeanlegget. Vi får håpe at byggene nå er tette, men lekkasjer er et spesielt viktig punkt og vil bli fulgt opp.

#### **Vannbåren varme/gulvvarme**

Det har i 2021 vært færre klager og spørsmål vedrørende vannbåren varme, og anlegget har fungert tilfredsstillende etter at justeringer på kurve og temperatur ble satt noe opp.

### Varmt vann

Det har vært jobbet mye med varmtvann til leilighetene i 2021, og følgende konkrete tiltak er nå gjennomført:

- *Bravida engasjerte ny rådgivende ingeniør for prosjektering av sirkulasjonssystemet for varmt tappevann.*
- *Gamle sirkulasjonspumper er byttet fra 2 stk små til 1 stk sirkulasjonspumpe med større kapasitet.*
- *Sirkulasjonspumpen er flyttet og installert på ny plass i berederrom for å oppnå riktig og bedre funksjon.*
- *60 meter med rør i kjelleren er byttet fra 22 mm kobberør til 28 mm kobberør.*
- *Sirkulasjonssystemet er innregulert, og innreguleringsrapporten er fylt ut. Dette utføres for å ha kontroll på sirkulerte vannmengder og at prosjekterte vannmengder er oppnådd i virkeligheten.*
- *Blandeventilen ble byttet for å sikre stabil temperatur på varmtvannet ut fra beredersystemet.*
- *FDV og tegninger skal revideres til «som bygget».*

Tiltakene som er gjennomført har hjulpet betraktelig og ved i tillegg å heve temperaturen ut til beboerettet med noen grader har de fleste nå vvann i løpet av 15-30 sekunder.

For året 2020 fikk styret fremforhandlet en avtale i mai 2021 med OBOS på forbruk av vvann, hvor OBOS aksepterte å betale for alt forbruk av vvann i 2020, dvs. dekke en kostnad på i alt kr 208 000. Beløpet ble refundert den enkelte leilighet i forbindelse med avregningen for 2020 i juni 2021.

### Kaldt vann

Det tar fremdeles noe tid å få skikkelig kaldt vann i springen, men det har blitt bedre. Det er forklart at trykkfall kan forekomme, og at dette kan henge sammen med trykkfall i kommunal vannledning. Det er opplyst at det ikke er sirkulasjon på kaldtvannsledninger, og at det heller ikke er vanlig. I tillegg informeres det om at kaldtvann har ganske lang transportstrekning fra kommunal ledning til mange av leilighetene. Det er redegjort for at kaldt vann er definert til å skulle ligge under 20 grader! Styret får ikke gjort noe mer med tiden det tar å få skikkelig kaldt vann i springen.

### Ventilasjon

Det har vært jobbet med ventilasjon i hele 2021 og inn i 2022, og resultatene har endelig blitt bedre. Kort oppsummert sa borettslaget i september 2020 opp vedlikeholdsavtalen med Bravida og inngikk ny avtale med Energima Boligservice AS fra 1.1.2021. Med Energima på laget har styret i 2021 engasjert servicemannen deres til å foreta luftmengdemålinger i over 50 leiligheter. Målingene ble gjort for å kontrollere disse opp mot de protokollerte luftmengdemålingene som ble gjort av Bravida ved innflytting i 2018.

Målingene fra 2018 ligger i borettslagets forvaltning, drift og vedlikeholdsarkiv (FDV) på nettet. En sammenstilling av resultatene fra 2021 mot 2018 var nedslående da det var store avvik (både for lite luft og for mye luft) spesielt på kjøkken, i bad og i stue i altfor mange leiligheter. Det stemmer forøvrig godt med tilbakemeldinger fra mange beboere som klager over dårlig avtrekk, spesielt i kjøkkenhetta.

Konklusjonen ble til slutt, etter ett års korrespondanse og egne målinger av Bravida, at ventilasjonsanleggene er underdimensjonerte i hht kravspesifikasjon fra OBOS.

Nye ekstravifter ble derfor besluttet installert i hvert bygg, og arbeidet er pr mars 2022 utført. Kostnadene, ca kr 2 mill., dekkes av Bravida (naturligvis!). Tilbakemeldingene fra beboere er positive, men saken er enda ikke lukket da de siste målingene fra mars 2022, etter at ekstravifter er installert, p.t. ikke er presentert styret og godkjent.

Da det ikke er kjøling (dessverre) på ventilasjonsanlegget i Symra anbefales det aktiv bruk av solskjerming foran vinduene mot vest og syd for å dempe innnetemperaturen om sommeren.

### **Blandebatteri**

Det var meldt inn problemer i 2020 med 25 blandebatterier hvor temperaturen varierte kraftig mellom varmt og kaldt, og ut fra antallet har Skanska undersøkt saken separat. Med de nødvendige tiltak som er gjort på varmtvann i berederrommet fungerer de fleste blandebatteriene nå som normalt. Fremtidige feil/klager på blandebatterier må meldes til inAttika.

### **Trappeneser.**

I flere av trappeoppgangene blir det observert trappeneser som har begynt å skli ut, og utbedringer er gjort i flere omganger. Imidlertid viser det seg at limet ikke er godt nok så dette må nok gjøres flere ganger. Styret ber om at beboere som ser løse og/eller skeive trappeneser sender en e-post til: [symraterrasse@styrerommet.no](mailto:symraterrasse@styrerommet.no) med nøyaktig beskrivelse av i hvilken etasje, hvilken trapp og i hvilket bygg trappenesen(e) har løsnet.

### **Vanntrykket**

Det har vært klager på vanntrykket, spesielt i de øverste etasjene, og utbedringer er gjort. Det opplyses at det p.t. ikke er noen åpne saker på dette i inAttika. Tidligere innmeldte saker opplyses å være besvart og lukket i inAttika overfor den enkelte beboer.

### **Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene mellom og foran blokkene**

OBOS har i sin totalentreprise med Skanska en avtale om en skjøtselsplan for at bedene på takhagene blir stelt, plener blir klippet og ødelagte planter og blomster, etter vurdering, blir erstattet på alle uteområdene til Symra terrasse. Dette gjelder også alle bed foran næringslokalene mot CTV og på nord- og sydsiden av borettslaget. Styret var ikke fornøyd med avtalen slik den fungerte i 2019, og ny grøntanleggsgartner ble skaffet av Skanska for 2020. Avtalen har fungert tilfredsstillende i 2021, selv om det har vært diskusjoner, spesielt etter at torget endelig var ferdig. Avtalen med OBOS/Skanska løp ut 2021.

Fra 2022 vil borettslaget og sameiet måtte betale regningen for stell av uteområdene.

### **Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud**

Det foregår, som de fleste er klar over, et planarbeid der det skal utarbeides en områderegulering etter plan- og bygningsloven for Lambertseter-Karlsrud. Borettslaget har én representant med vara i samspillsgruppen som er etablert av plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Borettslaget er en aktiv representant, og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn.

Det siste fra PBE er som følger:

### **«Bestemmelser**

Områdereguleringen skal gi forutsigbare rammer for detaljreguleringsplaner og byggesaker innenfor planområdet. Områdereguleringen skal sikre en helhetlig stedsutvikling av Lambertseter-Karlsrud.

Plankart og reguleringsbestemmelser skal gi føringer for byrom, gang- og sykkelforbindelser, trafikksystem, bebyggelsens arealbruk og rammer for utforming. Infrastruktur- og byromstiltak som fastsettes i områdereguleringen vil gi grunnlag for rekkefølgekrav og fremtidige utbyggingsavtaler.

Planområdet skal få en bymessig utvikling, jf. Kommuneplan 2015s føringer for utviklingsområder i ytre by. Det betyr blant annet at flere boliger, flere typer arealformål og en finmasket gate- og byromstruktur skal sikres ombygging av veier til bygater, etablering av nye parker og byrom, et bredere boligtilbud, styrket sosial og kulturell infrastruktur og flere handels- og servicetilbud.

#### **Hva er rekkefølgebestemmelser**

For å sikre at utbyggingen ikke finner sted før nødvendig infrastruktur i tilstrekkelig grad er etablert, kan kommunen fastsette rekkefølgebestemmelse med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 nr. 10. Rekkefølgebestemmelse gir adgangen til å stille krav om tidsrekkefølgen for gjennomføring av tiltak etter planen, for eksempel at ett område/ felt ikke kan bygges ut før et annet.

Rekkefølgebestemmelse kan også brukes til å sikre at tiltak etter planen, eller nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, er på plass før en bestemt utbygging gjennomføres. Det er ikke uvanlig at kommunen fastsetter en eller flere rekkefølgebestemmelser i en reguleringsplan for et område.

Det er Plan- og bygningsetaten, med støtte fra Bymiljøetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten som utarbeider forslag til rekkefølgebestemmelse. I enkelte innsendte reguleringsplaner kommer også forslagsstiller med forslag til rekkefølgebestemmelser. Hvordan rekkefølgebestemmelsene skal gjennomføres/finansieres kan avtales i en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

Kommunen kan ikke inngå utbyggingsavtaler med private utbyggere om bidrag til sosial infrastruktur som skoler, barnehager, o.l. Rekkefølgebestemmelse er primært knyttet til nødvendig sosial og teknisk infrastruktur som må være på plass innenfor, langs med eller utenfor planområdet før utbygging eller innflytting kan skje.

Eksempelvis sier planprogrammet for områderegulering Lambertseter om Solkollen (s. 43): «Undersøke behov for oppgradering av friområdet tilgrensende planområdet i sørøst, Solkollen, som grunnlag for vurdering av rekkefølgebestemmelser tilknyttet dette». Når det brukes rekkefølgebestemmelser er det imidlertid en forutsetning at de er nødvendige for å sikre eller fremme formålet med reguleringsplaner, og at tiltaket rekkefølgebestemmelsen gjelder, er faktisk og rettslig gjennomførbart innen rimelig tid.

Normalt bruker vi det offentlige ettersynet av planforslaget til å få innspill fra andre. I planarbeidet vårt for Lambertseter ønsker vi å få innspill til rekkefølgebestemmelser i møte med samspillgruppen og etterpå direkte med grunneiere.

#### **Midlertidige tiltak i anleggs/byggeperiode**

- Det kan i en reguleringsplan også være aktuelt å gi krav til tiltak for eksempelvis å avbøte ulempene ved anleggsarbeidet eller redusere ulempene frem til permanent løsning er på plass. Eksempler på dette kan være tiltak knyttet til (listen er ikke utfyllende):

- *Trafikksikkerhet i og utenfor planområdet*
- *Skolevei – opphøyde fotgjengeroverganger, belysning etc.*
- *Midlertidig parkanlegg, lekeanlegg*
- *Midlertidige støytiltak • ...og en rekke andre avbøtende midlertidige tiltak for kortere eller lengre tid.»*

Planalternativet innebærer:

- Ny bebyggelse med en mer bymessig struktur og vesentlig høyere utnyttelse enn i dag. Undersøke bebyggelseshøyder mellom 3-7 etasjer (3-5 etasjer på Karlsrud). Undersøke bevaring/transformasjon av deler av bebyggelsen i CT vei 5, 7 og 9.
- Utvikling til et funksjonsblandet byområde, med boliger, sosial- og kulturell infrastruktur og næring.
- Oppgradering av veier og gater innenfor planområdet. CTV omformes til bygate med aktive og åpne fasader med utadrettede funksjoner mot gata. Undersøke oppstramming av gatesystemet på Karlsrud.
- Oppgradere gangforbindelser og undersøke behovet for flere.
- Styrke den blågrønne strukturen i området generelt. Oppgradere den grønne tverrforbindelsen, utvide med en park og grave ned høyspentlinjen.
- Utvikle flere og bedre møteplasser/torg i planområdet.

Utviklingen i saken kan følges på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Saksnummer 201801721.

#### **Fra styrets innspill til PBE vedr CTvei 13-15 (bensinstasjonen) hentes følgende:**

*«Prosjektet slik det foreligger inviterer ikke til felles aktiviteter og samhandling med naboene og bygningene framstår veldig høye, lukket, lite tilgjengelige og massive. Bygningene er arkitektonisk sett veldig kjedelig og kompakte og framstår som lite nytenkende og flotte, arkitektonisk sett.*

*Vi viser for eksempel til Fornebu/Oksenøya-utbyggingen hvor det er stor variasjon i utbyggingen.*

*CTvei 13-15 er nabotomt til senteret og beliggende tvers overfor to blokker i Symra terrasse borettslag. I beskrivelsen står det at utbyggerne har tatt hensyn til **solforhold**. Dette gjelder altså kun for de som skal bo i **de nye blokkene**, ikke noe om at de **vil skygge for mange leiligheter i vårt borettslag**.*

*Vi registrerer at det er planlagt dobbelt så mange leiligheter (inntil 225 enheter) på et like stort areal som vårt borettslag og stiller spørsmål ved om hvilke grenser som er benyttet for **utnyttelsesgrad** i denne utbyggingen. Det ser også ut som en del av bygningene er høyere enn beskrevet i føringene til utbyggerne. Stemmer dette?*

*Bygningen er lagt kloss inntil senterets parkeringshus. Hvor er innkjørsel og parkering til de nye boligene tenkt?*

*Ved senterets innkjørsel og innkjørsel til vårt borettslag og næringsparkering er det allerede **trafikkaos** både for varelevering, kjørende, syklende og gående. Dette frykter vi kan bli enda verre når det i tillegg kommer trafikk og ferdsel fra CTvei 13-15. CTvei mellom blokkene vil medføre økt trafikkstøy og vi frykter at det vil bli en støykorridor som inviterer til mere støy.*

*Vi ber om en ny utredning rundt dette.*

*Symra terrasse borettslag ønsker å opprettholde det opprinnelige forslaget om at det anlegges et torg mot Lambertseter senter for å bedre situasjonen.»*

**Status pr april 2022 er som følger:**

Det er stor uenighet om det meste mellom utbyggere på den ene siden og PBE på den andre sammen med naboer. Utbyggere vil ha fortgang og mange leiligheter med minst mulig innblanding og færrest mulig kostnader. Helst ingen bevaring av gamle bygg og barnehager og skoler samt parker bør legges på kommunal grunn.

Saksgangen i PBE mht tid er nå som følger:	planlagt	utført
Mottatt sak (.)		02.02.2018
Forslag til program mottatt/utarbeidet		21.10.2019
Fastsatt program for planarbeidet	29.01.2021	27.04.2021
Beslutning om offentlig ettersyn	05.09.2022	
Lagt ut til høring/off. ettersyn	12.09.2022	
Sendt Byrådsavd	08.05.2023	

Det opplyses om at det p.t. allerede er forsinkelser på 6 måneder, og det forventes ytterligere forsinkelser.

**SOLAVSKJERMING**

Styret har godkjent en løsning med innvendig solskjerming som leveres av Markisemannen. Hver og en må avtale med Markisemannen v/Preben Madsen hva de ønsker. Preben Madsen: mobil 959 03 000, e-post: preben@markisemannen.no

Styret forutsetter at fremtidig solavskjerming skjer med samme duker og farger som brukes i dag.

Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positiv til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det forutsettes bruk av samme leverandør som opprinnelig ble benyttet i prosjektet.

Bygging av pergola på 3 åpne takterrasser er nå gjennomført og ble vellykket. Alt er godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Innglassing av markterrasser er styret positive til, men p.t. så er det ingen som søker om det.

**STYRETAVLA**

Styretavla ble kjøpt inn for å gjøre kommunikasjonen med beboerne lettere, men har nå, etter at Vibbo.no ble presentert via OBOS, blitt mer som et supplement til Vibbo.no. Det er ikke alle som er like mye på nett eller på nett i det hele tatt, så vi prøver å holde styretavla oppdatert med det som skjer.

Det er viktig å være oppmerksom på at styret, beboere og tredjepart kan gi raske beskjeder, også via SMS om det skulle være nødvendig, til Styretavla. Styret vil administrere oppslagene som kommer via SMS fra den enkelte beboer.

Seksjonen opp til høyre på styretavla er praktisk informasjon som dato, klokkeslett, værmelding og sanntid rutetider til kollektivtrafikken i vårt nærrområde. Nederst til høyre og venstre finner man lokal reklame som finansierer driften for styretavla.no, slik at borettslaget har minimale driftskostnader. Borettslaget har ingen ting med reklamen å gjøre, men den skal være aktuell og hovedsakelig tilpasset nærmiljøet. Lite brukt av leverandør av styretavla.

### **Cecilie Thoresens eierseksjonssameie**

Sameiet består av 6 seksjoner. Seksjon 1 er Symra terrasse borettslag og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5 (fellesrom og boligdel) leies av borettslaget.

Sum bruksareal er 11 055 m<sup>2</sup>.

Sameierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (m<sup>2</sup>) og er fastsatt slik:

- Seksjon 1 Bolig 8 162/11 055 Samleseksjon for boligene
- Seksjon 2 Næring 998/11 055 Butikklokale (Rema 1000)
- Seksjon 3 Næring 1 561/11 055 Butikklokale (Europris)
- Seksjon 4 Næring 180/11 055 Butikklokale (Plantasjen)
- Seksjon 5 Næring 57/11 055 Lokale for møtevirksomhet og overnatting
- Seksjon 6 Næring 97/11 055 Varmesentral

Den enkelte bruksenhets hoveddeler består av klart avgrensede deler av bebyggelsen på eiendommen i hht seksjonsbegjæringen. Balkonger og takterrasser er inkludert i boligseksjonen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller er gjort til tilleggsdeler til seksjonene, er fellesareal. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Styret i sameiet har gjennomført styremøter, samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med leverandører og hverandre på telefon, e-post og Teams. Det er et godt og velfungerende samarbeid i styret med en løsningsorientert innstilling, med fokus på eierens og selskapets beste. Berit Eliassen og Tom Skundberg representerer bolig (Symra Terrasse Borettslaget), og Tor Kjetil Dedekam Pederssen representerer næring (OBOS Eiendom AS og Lambertseter Senter) som er eier av næringsseksjonene som er utleid til Rema 1000, Europris og Plantasjen.

### **Kort oppsummert har følgende vært hovedfokuset for sameiestyret:**

Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer, HMS og sikkerhet.

- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer. Alt fra vannlekkasjer i garasjeanlegg til forbedring av grøntanlegg på eiendommen og drift

av fellesanlegg. I tillegg har selvfølgelig alle utfordringene med byggearbeidene på torget, hvor torget måtte støpes på nytt, vært i fokus.

- Økonomi, likviditet og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. Vedtekter

#### **Styrehonorar sameiet**

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2021 på kr 55 000.

#### **OPPSUMMERING**

Styret har, som ovennevnte viser, hatt svært mye å gjøre, og det er ikke en dag uten at det skjer noe på enten e-post, mobil eller Vibbo, som har blitt en kanal for spørsmål fra beboere. Styret opplever, som i fjor, at vi hele tiden må være frempå for å diskutere, argumentere, purre, påpeke, sjekke, påstå, klage etc. til Skanska og OBOS over små og store saker som burde vært løst. OBOS, som er byggherre og selger av leilighetene, oppleves fremdeles å være altfor tilbaketrukket og overlater det aller meste til styret i borettslaget og Skanska.

Rapporteringsstedet for skader/klager/feil i leilighetene for alle beboere er som tidligere: [www.inAttika.no](http://www.inAttika.no). Nettstedet, InAttika.no, er «påtvunget» borettslaget og har fungert bedre i 2021 enn i 202/2019, men beboere som ikke er på nett eller ikke håndterer internett så bra, blir ikke spesielt hensyntatt, noe som betyr at feil og mangler eventuelt ikke blir utbedret som ønsket. I praksis betyr dette at OBOS forutsetter at alle som kjøper en ny Obos leilighet, i praksis må være på nett.

I praksis fungerer inAttika.no slik at det er Skanska som mottar henvendelsene fra beboere og styret. Klagesakene blir vurdert av Skanska, og de påstår at de prøver å være raske og løsningsorienterte. Skanska svarer beboer eller styret. Enten utbedrer de saken på egen kjøp eller via UE (underentreprenør), eller så avslår de saken. I saker hvor det er avslag, involveres OBOS og noen ganger styret (hvis de får vite om saken). De beboere som ikke er fortrolige med å bruke internett eller nettstedet som inAttika har anledning til å kontakte OBOS via mail eller telefon.

Mange beboere er imidlertid lite fornøyd med inAttika og gir dessverre opp å klage. Husk at vi alle har 3-5 års reklamasjon, og at det blir vanskeligere å få aksept på klager/feil ettersom tiden går.

### Solgte boliger i borettslaget

Det er omsatt 15 leiligheter i borettslaget siden 2018.

År	Antall rom	Kvm	Pris + fellesgjeld	Kommentar
2018	2	45	3 636 000	
2018	2	47	3 441 000	
2018	2	53	4 151 000	
<b>2019</b>	2	53	3 751 000	
<b>2019</b>	2	45	3 501 000	
<b>2019</b>	4	91	7 211 000	
<b>2019</b>	4	130	13 400 000	39 m2 takterrasse + 1 stor balkong og 1 liten balkong, 2 p-plasser, toppetasje.
2020	2	45	3 991 000	
2020	3	62	5 201 000	
<b>2021</b>	2	45	4 220 000	
<b>2021</b>	3	62	4 050 000	
<b>2021</b>	2	53	4 600 000	1 p-plass
<b>2021</b>	2	45	4 175 000	
<b>2021</b>	2	45	3 900 000	
<b>2021</b>	3	72	10 494 000	39 m2 terrasse + 1 p-plass, toppetasje
<b>Totalt solgte</b>	15			

### Lån i OBOS banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2021 en samlet gjeld på ca kr 112,4 mill. Gjelden er uendret pr leilighet fra i fjor, hvis det ikke er foretatt ekstraordinær nedbetaling, da lånet er avdragsfritt til oktober 2023. Renten pr 31.12.2021 var 1,6 %. Borettslaget har IN-ordning på lånet.

### Felleskostnader («Husleie»)

Styret har besluttet å ikke øke husleien for 2022 pga. god likviditet og tilfredsstillende drift.

### Økonomi

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende, og med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på kr 284 000 ble resultatet, hensyntatt nedbetaling av gjeld fra andelseiere, et underskudd på kr 177 410. Likviditeten er god med ca. kr 3,7 mill. i disponible midler, vesentlig på konto, ved inngangen til 2022. Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditetssituasjon for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette hendelser.

Budsjettet for 2022 er satt opp med et underskudd på kr 462 000 og vurderes som forsvarlig gitt borettslagets gode likviditet. Økonomien i borettslaget vurderes som god.

### Planer

Styret har ingen planer om store investeringer i 2022, noe som heller ikke burde være nødvendig i et nytt borettslag.

### Innbrudd

Tall fra vårt forsikringsselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med vannskade i 2021.



Sakene gjelder et tett rør fra takterrasse til drenskum og skyldes feil gjort av Skanska under byggeperioden. Det tette røret forårsaket store vannskader i leiligheten under takterrassen og beboer måtte få reparert vannskadene, noe som tok 6 uker. I tillegg var det lekkasje i rør i vegg i en leilighet i nr 26 som også skyldtes dårlig utført arbeid av Bravida under byggeperioden. Utbedringer og reparasjoner er gjennomført.

## Styret

Styret avholder styremøtene på fellesrom i 1.etg i sydenden av borettslaget. Styret kan kontaktes på e-post: [symraterrasse@styrerommet.no](mailto:symraterrasse@styrerommet.no). Se ellers [Vibbo.no](http://Vibbo.no) hvor vedtekter, husordensregler og alle regnskaper kan hentes. Symra Terrasse bl. har en hjemmeside på [www.symraterrasse.no](http://www.symraterrasse.no) for ytterligere informasjon.

Borettslagets postkasse for beboere er i Cecilie Thoresens vei 20 og er merket «Styret».

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon som vedtekter, husordensregler og regnskaper for alle år. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og det er det mange som gjør. Styret ber om at alle eiere registrerer seg på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Symra Terrasse Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service Management AS, og fast vaktmester for Symra Terrasse borettslag er Secgin Yan som overtok for Robin Juliussen i oktober 2021.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene (inngangspartier, trappeløp og heis) hver uke på fredager og utføres av Fortuna Renhold AS. Husk å ta inn dørmatten.

## Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Noen har i tillegg kjøpt en bod nr. 2. Oversikt over hvem som disponerer hvilke bod(er) følger av vedlegg til vedtektene som finnes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

## Parkering

Andelseierne som skulle ha p-plass fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke(n) plass(er) følger av vedlegg til vedtektene. Det er 3 parkeringsplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene og solgt til andelseiere i borettslaget. Plassene kan kun omsettes internt i borettslaget og er omtalt i borettslagets vedtekter.

4 av p-plassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om HC-plassene, se borettslagets vedtekter.



Samtlige garasjeplasser er tilrettelagt som ladeplass for el-bil/ladbar hybridbil, og forbruk går på hver beboers strømmåler i egen leilighet.

### **El-sykler**

Borettslaget eier 3 el-sykler som kan benyttes av andelseierne. Syklene står i U2 under nr 12. Bruk av el-syklene krever registrering under sin egen beboerportal i Symra Terrasse via Inattika.no. Alle som ønsker sykkelkort, må sende epost til: [symraterrasse@styrommet.no](mailto:symraterrasse@styrommet.no) og avtale henting av kortet.

### **Nøkkel, brikke og postkasseskilt**

Nøkler og nøkkelbrikker må bestilles ved skriftlig henvendelse til [symraterrasse@styrommet.no](mailto:symraterrasse@styrommet.no). Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer og brikkenummer da alle har egne nummer trykket på nøkkel/brikke.

Postkasseskilt skal bestilles hos Asker Produkt tlf.: 66 76 14 80, [www.asketprodukt.no](http://www.asketprodukt.no), og styret ber om at nye postkasseskilt bestilles ved navnebytte. Det skal ikke skrives med tuss på postkasseskiltet eller limes på navnelapper. Vi vil alle at det skal se ordentlig ut.

### **Reklamasjon**

Alle reklamasjoner, store som små, må skje skriftlig og sendes til inAttika. Link til inAttika på Symra: <https://www.agorainattika.no/web/Symra>. Fremgangsmåte står i boligpermen. Ditt brukernavn er din e-postadresse. Ved spørsmål send e-post til [support@inattika.no](mailto:support@inattika.no). Feil eller mangler ved leiligheten som er reklamasjonsberettiget, skal sendes til inAttika. Før en reklamasjon sendes, er det viktig at du setter deg godt inn i informasjonen i boligpermen som du har fått innloggingsinformasjon til på nettet.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6699050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av andelseier til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **TV og bredbånd**

Telia har kjøpt opp Get og er nå borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV da borettslaget har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Avtale om energiservice**

Borettslaget har avtale med Techem Norge AS (TN) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme- og vvarnforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og TN har inngått avtale om innkreving av kostnader til gulvvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer et å konto beløp på vegne av TN sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av TN i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. TN avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. TN sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt å kontobeløp, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no). Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på [www.techem.no](http://www.techem.no).

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er viktig at du sjekker utstyret én gang pr år og vet hvor pulverapparatet er plassert.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må være kreditert OBOS'** klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets skriftlige samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, epostadresse: [postmottaktveita@obos.no](mailto:postmottaktveita@obos.no). For tiden er det én bolig som er godkjent utleid.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

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

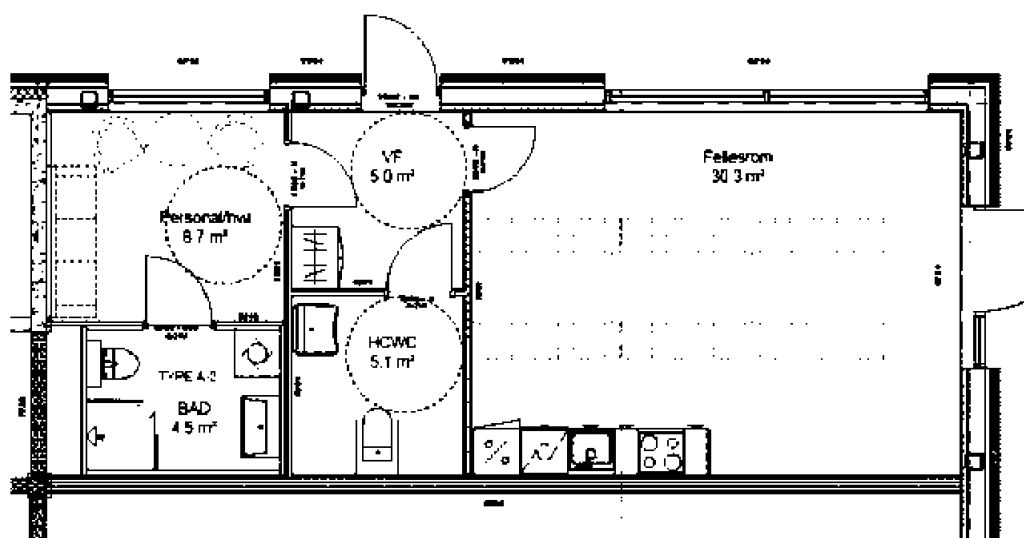
### Fellesrom (styrerom)/ soverom

Beboerne har mulighet til å leie både fellesrom og soverom. Disse befinner seg i 1.etg i sydenden av borettslaget, til venstre for inngangen til nr 26, og har egen inngang.

Fellesrommet er utstyrt med kjøkken med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser, TV, bestikk, kopper, glass og tallerkener samt bord og stoler. WC i gang er tilhørende fellesrommet.

Soverommet har to soveplasser i køye samt eget bad med wc og dusj.

Beboere som ønsker å leie fellesrom og/eller soverom, kan kontakte styret på e-post: [symraterrasse@styrerommet.no](mailto:symraterrasse@styrerommet.no). Leiekontrakt må signeres i forbindelse med leie. Styret har besluttet at det p.t. er gratis å leie fellesrom og soverom.





**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.