



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 485 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 132 008 | 4 094 996 |
| Sum inntekter | | 3 132 008 | 4 094 996 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 181 419 | 175 059 |
| Annen driftskostnad | | 3 058 697 | 4 090 519 |
| Sum kostnader | | 3 240 116 | 4 265 578 |
| Driftsresultat | | -108 107 | -170 582 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 412 | 9 890 |
| Sum finansinntekter | | 3 412 | 9 890 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 3 412 | 9 890 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -104 695 | -160 692 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -104 695 | -160 692 |
| Årsresultat | | -104 695 | -160 692 |
| Totalresultat | | -104 695 | -160 692 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -104 695 | -160 692 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -104 695 | -160 692 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 500 | 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 500 | 500 |
| Sum anleggsmidler | | 500 | 500 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 932 442 | 224 175 |
| Sum fordringer | | 932 442 | 224 176 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 321 173 | 2 534 547 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 321 173 | 2 534 547 |
| Sum omløpsmidler | | 2 253 614 | 2 758 723 |
| SUM EIENDELER | | 2 254 114 | 2 759 223 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 849 776 | 1 954 472 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 849 776 | 1 954 472 |
| Sum egenkapital | | 1 849 776 | 1 954 472 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 74 252 | 317 592 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 330 086 | 487 160 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 404 338 | 804 751 |
| Sum gjeld | | 404 338 | 804 751 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 254 114 | 2 759 223 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234702

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 485 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 997 485 513
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 132 008 | 4 094 996 |
| Sum inntekter | | 3 132 008 | 4 094 996 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 181 419 | 175 059 |
| Annen driftskostnad | | 3 058 697 | 4 090 519 |
| Sum kostnader | | 3 240 116 | 4 265 578 |
| Driftsresultat | | -108 107 | -170 582 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 412 | 9 890 |
| Sum finansinntekter | | 3 412 | 9 890 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 3 412 | 9 890 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -104 695 | -160 692 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -104 695 | -160 692 |
| Årsresultat | | -104 695 | -160 692 |
| Totalresultat | | -104 695 | -160 692 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -104 695 | -160 692 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -104 695 | -160 692 |



Organisasjonsnr: 997 485 513
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 500 | 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 500 | 500 |
| Sum anleggsmidler | | 500 | 500 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 932 442 | 224 175 |
| Sum fordringer | | 932 442 | 224 176 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 321 173 | 2 534 547 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 321 173 | 2 534 547 |
| Sum omløpsmidler | | 2 253 614 | 2 758 723 |
| SUM EIENDELER | | 2 254 114 | 2 759 223 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 849 776 | 1 954 472 |



| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Sum opptjent egenkapital | 1 849 776 | 1 954 472 |
| Sum egenkapital | 1 849 776 | 1 954 472 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 74 252 | 317 592 |
| Annen kortsiktig gjeld | 330 086 | 487 160 |
| Sum kortsiktig gjeld | 404 338 | 804 751 |
| Sum gjeld | 404 338 | 804 751 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 254 114 | 2 759 223 |



Organisasjonsnr: 997 485 513
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

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

4309 Strandliveien Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Strandliveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18 i Kolben.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Strandliveien Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Strandliveien Boligsameie
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18 i Kolben, 3. etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. STYRETS FORSLAG

- A) Utskifting av branndør i Strandliveien 5
- B) Søknad om innglassing av verandaer i vårt sameie
- C) Endring av § 4.2, Elektrisk lading for el-bil og ladbare hybrider, i våre vedtekter

Det er ikke kommet noen forslag fra seksjonseierne

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Digital signering, 15.03.2022
Styret i Strandliveien Boligsameie

Lasse Tenden/S/ Olav Klungreseth/S/ Eyvind Skeie/S/

Anita Ester Bjøve/S/ Aashild Dyrkorn/S/ Målfrid Sundt/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|----------------------|-------------------|-----------------|
| Leder | Lasse Tenden | Strandliveien 3 |
| Nestleder | Olav Klungreseth | Kantorveien 1 |
| Styremedlem/sekretær | Eyvind Skeie | Strandliveien 3 |
| Styremedlem | Anita Ester Bjøve | Kantorveien 3 |
| Styremedlem | Aashild Dyrkorn | Strandliveien 7 |
| Styremedlem | Målfrid Sundt | Strandliveien 5 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------|-----------------|
| Gunnar Bjørland | Strandliveien 5 |
| Kristine Brox | Strandliveien 7 |
| Tore Skar | Strandliveien 5 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Strandliveien Boligsameie

Sameiet består av 106 seksjoner.

Strandliveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997485513, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Strandliveien 3, 5, 7 og 9
Kantorveien 1 og 3

Gårds- og bruksnummer:
240 9

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

Strandliveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

1. Styremøter:

Styret har i 2021 gjennomført 11 styremøter og skrevet referater fra disse som er lagret på styrevernet.no, og er tilgjengelig for alle styremedlemmer og forretningsfører OBOS.

Sakslisten til styremøtene er tilgjengelig for alle beboere på Vibbo.

Flere styremedlemmer har deltatt i ulike OBOS-seminarer og webinarer i løpet av 2021.

2. Årsmøte:

Styret har innkalt til, og gjennomført et digitalt årsmøte 2021.

3. Beboerinformasjon:

Det har vært sendt ut regelmessig beboerinformasjon via Vibbo. Pr. dato har i alt 105 av 106 seksjoner sagt ja til å motta informasjon digitalt.

4. Felles sosiale arrangementer:

Styret har som vanlig sørget for montering og demontering av juletre i flaggstangen. Vanlig 17.mai arrangement med flagging og tale for dagen ved styreleder er gjennomført. Sameiets planlagte markering av 10 års jubileum måtte dessverre avlyses pga. liten interesse.

5. Styremiddag:

Styret har hatt sitt tradisjonelle julearrangement.

6. Garasjevask:

Som tidligere år har styret organisert gjennomføring av garasjevask i mai 2021.

7. Generelle drift og vedlikeholdstiltak:

Styret har gjennomført ulike tiltak, og har hatt oppfølging i forhold til flere av våre leverandører knyttet til løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver. Oppfølgingen omfatter en løpende vurdering og fornyelse av våre leverandøravtaler.

8. Gjennomført utbedring av underdimensjonerte hulldekkerelementer i garasje:

Utbedringen ble gjennomført i august/ september 2021. Det ble montert nye ståldragere under de eksisterende ståldragere i taket i hoveddelen av garasjeanlegget. Dette medførte blant annet montering av noen nye avlastingsstolper som innebærer en mindre omdisponering av HC-plasser. Dette vil bli gjort i 2022. Videre er det gjenstående noen mindre arbeider knyttet til plater i taket, montering av lamper i taket og ny gulvoppmerking av berørte parkeringsplasser. Disse arbeidene vil bli gjennomført i løpet av våren. Dessverre så medførte en rørleggerfeil i forbindelse med garasjearbeidene at ca. 35% av leilighetene fikk større eller mindre utfordringer med radiatorer og varmestyring utover høsten. Det var krevende å finne årsaken til problemene og deretter hvilke tiltak som måtte til for å løse disse. Styret gjennomførte en kartlegging av berørte leiligheter og fant i tett samarbeid med Larmerud Rørservice frem til løsninger som fungerte. For noen leiligheter har det vært nødvendig med gjentatte tiltak og pr. dato ser det ut for at alt fungerer. Samarbeidet med Veidekke i under hele prosjektet har vært tilfredsstillende.

BESKYTTET

9. Evaluering av våre målere for varmt og kaldt vann, måler for fjernvarme samt vårt varmestyringssystem

Utfordringene med varmen høsten 2021 samt dialog med Nordre Follo kommune om mulig utskifting til kommunale vannmålere førte til at styret høsten 2021 og tidlig i 2022 har hatt en kritisk gjennomgang av målere og styringssystem for varme.

En utskifting til kommunale målere ville kostet hver enkelt seksjonseier ca. kr. 4.000,- samt en krevende logistikk for å få dette gjort. I tillegg viste det seg at kommunen heller ikke kunne dele måledata for forbrukt varmtvann med sameiet, hvilket hadde umuliggjort fordeling av varmtvannsforbruk pr. seksjon.

Styret har også kritisk vurdert nåværende system for varmestyring mot full utskifting av dette. En full utskifting ville kostet hver seksjonseier mellom kr. 15 og 20.000 kroner.

Etter en vurdering av ulike løsninger, herunder beholde/ vedlikeholde nåværende løsning eller full utskifting, har styret valgt å beholde nåværende løsning, i første omgang for et år. Nye kontroll- og oppfølgingsrutiner er etablert sammen med MWA. I tillegg har vi oppnådd kostnadsreduksjoner.

Konsekvensen av ovennevnte er altså at vi ikke installerer kommunale vannmålere og at vårt interne system for måling og fakturering av forbruk pr. seksjon fortsetter som tidligere.

10. Innbrudd og tyveri i garasjeanlegg og boder.

Sameiet har i 2021 vært mindre plaget av innbrudd og hærverk i garasjeanlegg og boder.

På grunn av tidligere innbrudd og mistanke om at fellesnøkler kan være på avveie, har styret startet installasjon av nye programmerbare brikker for adgang via kortlesere til alle dører til alle bod-områder. Disse blir distribuert til alle beboere i løpet av våren 2022.

11. Kantrydding av Kolbotnvannet:

Styret har gjennom hele 2021 hatt dialog med Nordre Follo kommune om hugging av trær, busker og kratt langs Kolbotnvannet. Kommunen har vært positive til en skjøtselsplan for området langs hele Kolbotnvannet og som dekker vårt behov.

Imidlertid er vedtaket påklaget av Naturvernforbundet, noe som innebærer en lang ankeprosess.

Det vil derfor fortsatt ta noe tid før vi kan få en endelig avklaring på om Nordre Follo kommune kan gjennomføre kantrydding langs Kolbotnvannet.

12. Utbyggingsplaner for Båtsleppa/reguleringsplan B3.

Styret har, sammen med Kantor Terrasse Sameie, behandlet og oversendt sine innspill til kommunen i denne forbindelse.

13. Utvikling av VIBBO:

105 seksjonseiere er nå tilknyttet VIBBO hvilket sikrer både beboere og styret en rask og grei kommunikasjonsplattform. Styret arbeider også med nye løsninger i samarbeid med nabosameier, som vi planlegger å få inn i VIBBO og hvor den enkelte seksjonseier kan selv bestille og fortrinnsvis betale for f.eks. elektriker, rørlegger, snekker, renhold osv.

14. Nye automatiske døråpnere til kjellerdører.

Hjelpemiddelsentralen har tidligere montert automatiske døråpnere til kjellerdører/ garasje der hvor dette har vært et behov. Dette innebærer at dette er blitt montert på kjellerdører til Strandliveien 3, 7 og 9. Regelverket ble imidlertid endret for noen år siden slik at Hjelpemiddelsentralen krever en ny type branddør før de monterer slike automatiske dørpumper forutsatt at det finnes beboere med godkjent behov hos oss. NAV/ Hjelpemiddelsentralen dekker imidlertid ikke utskifting av den aktuelle branddøren. Den er



godkjent for sameiets behov, men altså ikke for montering av en dørpumpe som det her er ønske om.

Etter tilbakemelding fra kommunen har vi funnet at det kun er beboere i Strandliveien 5 som har et slikt godkjent behov.

I praksis betyr dette at det vil være sameiet som må bekoste utskifting av en for sameiet tjenlig og godkjent dør for at de berørte beboere skal få montert den aktuelle automatiske dørpumpen. Styret har innhentet pris på hva dette vil koste, ca. kr. 15 til 20.000. Da et slik kjøp faller utenfor sameiets vedlikeholdsansvar og i prinsippet er sameiet uvedkommende, vil saken bli fremlagt på årsmøtet for en eventuell godkjennelse.

15. Bruk av egenkapital/vedlikeholdsfond til vedlikehold i 2021

Styret har til ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver i 2021 valgt å bruke av vår egenkapital. Dette innebærer at årsregnskapet for 2021 viser et driftsmessig underskudd på kr -104 695 som dekkes av egenkapitalen/vedlikeholdsfondet.

I forhold til budsjettet for de enkelte poster, er noen poster gått med overskudd og noen poster har gått med underskudd.

Det har ikke vært nødvendig å innkreve tilleggsinnbetalinger eller øke felleskostnadene i 2021.

Sameiet har ved årsavslutning 31.12.2021 fortsatt en solid opptjent egenkapital på kr 1 849 776.

Driften av Strandliveien Boligsameiet hadde i 2021 en total inntekt på kr. 3 132 008. I tillegg kommer avregning av energi og fjernvarme over balansen.

De ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver i 2021 har i hovedsak vært:

Grøntarealer.

Delvis utskifting og foryngelse av hekker som følge av alder. Samlet ca kr 75 000.

Reparasjon av råteskader og ødelagt pergula i Strandliveien 5. Samlet ca kr 49 200.

Ventilasjon.

Skifte av en vifte og to slitte lagre - samlet ca. kr 56 500.

Bygningsskader.

Rep. av seget vindusblikk, gummilister terrasseglass, og to terrasselekkasjer ca. kr 92 000.

Server.

Ny server på styrerommet, samt tilpassing i «skyen»- samlet ca. kr 112 000.

Avløpsrør garasje.

Ny stakeluke i garasje pluss spyling av avløpsrør, samlet ca. kr 23 000.

Samlede utgifter ekstraordinære kostnader 2021 **Totalt ca. kr 407 700.**

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 3 132 008.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en innbetaling på kr 57 230 fra Veidekke AS ifm kontroll Sweco Norge AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 240 116.

Dette er 6 % høyre enn budsjettert. Det er brukt kr 62 977 mer på vedlikehold enn budsjettert. Det er brukt kr 130 635 mer på energi/ fyring enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -104 695 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 849 276.

Sameiet har en god likviditet med en gjennomsnittlig arbeidskapital på ca. kr 17 446 per seksjon. Sameiet består av 106 seksjoner.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 286 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre Follo kommune fakturerer seksjonseierne direkte for abonnement vann bolig, abonnement avløp bolig og renovasjon. Forbruk vann- og avløp vil fortsatt bli fakturert sameiet, men det blir avregnet via Techem etter forbruk og føres via balansen i regnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt høyere energikostnader enn det som er brukt i 2021.

Forsikring

Forsikringskostnaden i 2021 var på kr 264 722.

I 2020 var forsikringskostnaden kr 227 186.

For 2022 er det budsjettert med kr 330 000 i forsikring.

Lån

Strandliveien Boligsameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

Parkeringskostnadene økte med kr 10 pr. mnd. og er nå kr 160.

TV/ bredbånd økte med kr 23 pr. mnd. og er nå kr 370 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Strandliveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Strandliveien Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 104.695. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Telefon: +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 485 513, KUNDENR. 4309

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 070 092 | 4 084 920 | 3 068 000 | 3 283 000 |
| Andre inntekter | 3 | 61 916 | 10 076 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 132 008 | 4 094 996 | 3 068 000 | 3 283 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -22 419 | -16 059 | -23 000 | -23 000 |
| Styrehonorar | 5 | -159 000 | -159 000 | -159 000 | -165 360 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 125 | -6 875 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -139 933 | -173 525 | -140 000 | -145 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 638 | -66 813 | -50 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 302 977 | -1 185 115 | -1 240 000 | -1 286 000 |
| Forsikringer | | -264 722 | -227 186 | -275 000 | -330 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -48 159 | -1 064 551 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -280 635 | -137 871 | -150 000 | -290 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -450 719 | -412 343 | -432 600 | -470 640 |
| Andre driftskostnader | 10 | -553 790 | -816 240 | -588 000 | -537 682 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 240 116 | -4 265 578 | -3 067 600 | -3 282 682 |
| DRIFTSRESULTAT | | -108 107 | -170 582 | 400 | 318 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 412 | 9 890 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 3 412 | 9 890 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -104 695 | -160 692 | 400 | 318 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -104 695 | -160 692 | | |



STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 485 513, KUNDENR. 4309

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Aksjer og andeler | | 500 | 500 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 500 | 500 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 2 622 | 3 738 |
| Kundefordringer | | 0 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 284 782 | 217 917 |
| Vannavregning | 13 | 218 981 | 2 520 |
| Energiavregning | 14 | 426 057 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 270 377 | 287 060 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 050 796 | 2 247 487 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 253 614 | 2 758 723 |
| SUM EIENDELER | | 2 254 114 | 2 759 223 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 849 776 | 1 954 472 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 849 776 | 1 954 472 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 37 136 | 26 212 |
| Leverandørgjeld | | 74 252 | 317 592 |
| Energiavregning | | 0 | 374 991 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 292 950 | 85 956 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 404 338 | 804 751 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 254 114 | 2 759 223 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Digital signering, 15.03.2022
Styret i Strandliveien Boligsameie

Lasse Tenden/s/ Anita Ester Bjøve/s/ Aashild Dyrkorn/s/
Målfrid Sundt/s/ Olav Klungreseth/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--|------------------|
| Felleskostnader etter sameierbrøken | 2 360 508 |
| TV/ bredbånd (kr 347 pr. mnd) | 441 384 |
| Garasje (kr 150 pr. garasjeplass pr. mnd.) | 253 800 |
| Fryseboks (strøm i bod) | 12 000 |
| Bod | 2 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 070 092 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Innbetaling Veidekke AS ifm kontroll Sweco Norge AS | 57 230 |
| Fakturaomkostninger | 644 |
| Regnskapskorrigeringer | 36 |
| Viderefakturering, Hørmann | 4 006 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 61 916 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -22 419 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -22 419 |

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 2020/2021, og er på kr 159 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord/styremiddag for kr 31 404, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 075 |
| Andre konsulenthonorarer | -1 563 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 638 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -127 275 |
| Drift/vedlikehold VVS | -91 067 |
| Drift/vedlikehold elektro | -70 671 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -469 479 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -30 800 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -184 231 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -56 175 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -231 597 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -5 683 |
| Egenandel forsikring | -36 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 302 977 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -48 159 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -48 159 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -16 376 |
| Driftsmateriell | -745 |
| Lyspærer og sikringer | -1 653 |
| Vaktmestertjenester | -146 946 |
| Vakthold | -36 527 |
| Renhold ved firmaer | -277 361 |
| Snørydding | -22 923 |
| Andre fremmede tjenester | -3 921 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 278 |
| Trykksaker | -231 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 250 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -31 404 |
| Andre kontorkostnader | -5 655 |
| Porto | -1 777 |
| Bank- og kortgebyr | -4 725 |
| Velferdskostnader | -1 019 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -553 790 |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 309 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 103 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 412 |

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i A/L Samfunnshuset på Kolbotn.
Antall andeler: 5. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 500
Andelene er oppført til kostpris.

NOTE: 13**Vannavregning**

| | |
|---|----------------|
| Drift/vedl.hold | 359 484 |
| Administrasjon | 5 160 |
| Driftskostnader | 544 913 |
| Å konto innbetaling | -690 576 |
| SUM Vannavregning (for lite innbetalt) | 218 981 |

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -807 200 |
| SUM INNTEKTER | -807 200 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|------------------|
| Techem | 66 144 |
| Fjernvarme | 1 167 113 |
| SUM KOSTNADER | 1 233 257 |

| | |
|---|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING (for lite innbetalt) | 426 057 |
|---|----------------|

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.

Eftersom 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: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Gebyrer | 70 |
| Påløpte kostnader | -38 153 |
| Annenn kortsiktig gjeld | -254 867 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -292 950 |



5. STYRETS FORSLAG

A) Utskifting av branndør i Strandliveien 5

Som nevnt i styrets beretning, har beboere i Strandliveien 5 fra Hjelpemiddelsentralen fått godkjent behov for dørpumpe på døren inn til garasjen. Dette forutsetter skifte av branndør. Branndør er ikke refusjonsberettiget fra Hjelpemiddelsentralen.

Styret vurderer det slik at de berørte beboere ikke alene må bekoste skifte av branndør, men at sameiet må ta ansvar for dette, slik at berørte beboere kan få montert den automatiske dørpumpen. Styret har innhentet pris på hva dette vil koste, ca. kr. 15 til 20.000.

Skifte av branndør faller imidlertid utenfor sameiet vedlikeholdsansvar. Kostnaden til skifte av branndør blir dermed lagt frem for årsmøtet. Årsmøtets eventuelle godkjenning vil også innebære tilsvarende godkjenning av utskifting av tilsvarende dører i Kantorveien 1 og 3, dersom beboere der senere, av Hjelpemiddelsentralen, skulle få godkjent installasjon av dørpumpe.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner skifte av branndør i Strandliveien 5, for å tilrettelegge for installering av dørpumpe via Hjelpemiddelsentralen, med en kostnadsramme på maksimum 20 000 kroner. Årsmøtet er kjent med at vedtaket også vil ha gyldighet for Kantorveien 1 og 3, om beboere blir tildelt dørpumpe via Hjelpemiddelsentralen.

B) Søknad om innglassing av verandaer i vårt sameie

Vi viser til vedtak fra siste årsmøte i sameiet. Som det fremgår av vedtaket, vedtok årsmøtet med vel 26 av avgitte stemmer å tillate full innglassing.

Styret konstaterer at det i henhold til vedtektenes § 9-8 «Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet», kreves 2/3 av de avgitte stemmer for å vedta at sameiet skal tillate søknad om innglassing. Beslutningen på årsmøtet i 2021 var dermed ikke gyldig og ny avstemming må derfor gjøres på årsmøtet i 2022.

Styret har hatt en lang dialog med Nordre Follo kommune hvor det blant annet fremgår fasadeendring er søknadspliktig og at søknaden blant annet forutsetter prosjektering av brannsikkerhet fra et godkjent foretak.

Kommunen oppgir, slik vi leser det, at kommunale gebyrer forbundet med søknaden minst vil være ca. kr. 100.000.

Vi legger videre til grunn at søknadsutarbeidelse/ prosjektledelse og prosjektering av brannsikkerhet estimeres til å koste ca. kr. 100.000,-. I tillegg tror vi det er grunn til å beregne et risikotillegg for ukjente kostnader på 10% tilsvarende kr. 20.000,-. Samlede kostnader beregnes dermed på det nåværende tidspunkt å være minst ca. kr. 220.000,- inkl. mva.

BESKYTTET

Vi må påpeke at disse kostnadene på nåværende tidspunkt er vanskelige å fastsette nøyaktig pga. uklare svar og tolkninger fra Nordre Follo kommune.

Det kan også være uavklarte spørsmål knyttet til utnyttelsesgraden på tomten og at dette kan ha innvirkning på behandlingen av søknaden.

Styret har stor forståelse for at mange seksjonseiere ønsker innglassing og anbefaler at årsmøtet godkjenner at det søkes om godkjenning av tillatelse til innglassing. Som kjent har sameiet lagt til grunn at en søknadsprosess ikke skal medføre kostnader for sameiet, hvilket betyr at alle kostnader må dekkes av de som er søkere.

Det må også nevnes at gebyrene og øvrige kostnader må innbetales/ dekkes selv om søknaden ikke får medhold/ blir godkjent fra kommunens side.

Fra styrets side ser vi derfor for oss følgende videre fremdrift:
Forutsatt at forslaget oppnår mer enn 2/3 av de avgitte stemmene, vil styret oppnevne en arbeidsgruppe blant de pr. i dag ca. 10 til 15 seksjonseiere som har signalisert interesse for innglassing. Arbeidsgruppen får som mandat å utarbeide søknaden på vegne av styret (som må være ansvarlig søker på veggen av sameiet). Dette inkluderer oppfølging av kontakt med kommunen, engasjement av brannteknisk konsulent, engasjement av prosjektleder for søknad inkl. fasadetegninger osv.

Alle kostnader i forbindelse med det som er nevnt fordeles likt på samtlige søkere.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det åpnes for full innglassing i Strandliveien boligsameie. Det forutsettes at alle utgifter vedrørende godkjenningen dekkes av de som ønsker innglassing. Styret bes om å oppnevne en arbeidsgruppe som tilrettelegger søknaden til kommunen. Styret kan også stå som tiltakshaver i søknaden, dersom dette ikke påfører styret økonomisk kostnad og/eller ansvar. Ferdig søknad fremlegges for styret for endelig godkjenning. Det vises ellers til saksfremstillingen.

C) Endring av § 4.2, Elektrisk lading for el-bil og ladbare hybrider, i våre vedtekter

Den nye eierseksjonsloven overstyrer denne vedtekten i dagens form og den må derfor endres. Fra 1. januar 2021 har beboere i sameieforening laderett i sameiet uavhengig av vedtektene.

Styret har gjennom høsten 2021 og vinteren 2022 arbeidet med å utrede hvordan denne laderetten på kort og lang sikt best kan oppfylles for alle i vårt sameie. Styret med støtte fra enkelte beboere med spesiell faglig innsikt har innhentet og vurdert alternative løsninger og anbud for en felles struktur for lading av elbil, teknisk, økonomisk og praktisk. Parallelt med dette har styret fått økende antall henvendelser fra seksjonseiere om tillatelse til montering av nye individuelle ladestasjoner. Som vi tidligere har sagt har vi henstilt til disse om å avvente anskaffelse inntil videre, i praksis til styret har konkludert med hva som tjener sameiet best.



Styret har etter en omfattende prosess valgt å anskaffe en felles struktur for lading av elbil i vårt sameie. Den er i første omgang dimensjonert for lading av ca. 80 el-biler men kan, dersom behovet tilsier det, utvides. Kostnaden for felles struktur er lav pr. parkeringsplass og den samlede kostnaden for felles struktur og ladestasjon pr. parkeringsplass er ikke høyere enn kostnaden for det «gamle» alternativet, snarere tvert imot. I tillegg sikrer løsningen en balansert lading av biler i alle blokkene og selvsagt også blant annet muligheter for individuell styring av ladetidspunkt.

I tråd med den nye løsningen foreslår styret følgende ny tekst i §4.2:

Forslag til vedtak:

4.2-1

Tilrettelegging og utvikling av infrastruktur ivaretas av sameiet, og den enkelte seksjonseier betaler sin andel i forhold til antall parkeringsplasser som eies.

4.2-2

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Informasjonen på VIBBO under temaet Garasje og parkering endres med de samme formuleringer.

BESKYTTET



4309 Strandliveien Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:
(ordinært årsmøte 21. april 2022)

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

| | |
|------------------------|--|
| Olav Klungreset | Kantorveien 1 (gjenvalg) (oklungreseth@gmail.com) |
| Eyvind Skeie | Strandliveien 3 (gjenvalg) (eyvindskeie@me.com) |
| Jan Arne Kristoffersen | Strandliveien 7 (ny) (jaarkri@online.no) |

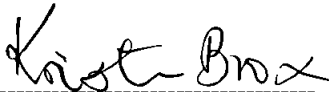
(Styreleder Lasse Tenden og styremedlemmene Anita Bjøve og Målfrid Sundt er ikke på valg).

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:


| | |
|-----------------|---|
| Kristine Brox | Strandliveien 7 (gjenvalg) (k.brox@online.no) |
| Gunnar Bjørland | Strandliveien 5 (gjenvalg) (gunnar@gb-profil.no) |
| Tore Skar | Strandliveien 5 (gjenvalg) (skar@adv-vestby.no) |

Som leder av valgkomiteen foreslås Tore Skar.

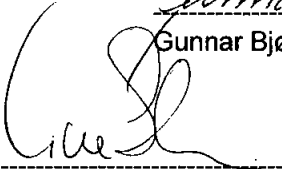
Kolbotn, den 14. februar 2022



Kristine Brox



Gunnar Bjørland



Tore Skar



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post: strandliveiensameie@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

<https://vibbo.no/strandliveien>

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet bruker Facilitec AS.
post@facilitec.no, tlf. 67971300.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Det ukentlige renholdet utføres av Insider Facility Solutions AS.

Parkering

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal. Alle seksjonseiere er tildelt eksklusiv bruksrett til minst 1 parkeringsplass. Bruksretten følger boligen ved salg.

Nøkler/skilt

Behov for nye eller flere nøkler bestilles gjennom vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning på e-post [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

Skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Postkasseskilt etter gjeldende mål bestilles på www.posten.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7168647. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

BESKYTTET



Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Anskaffelse og vedlikehold av røykvarslere og pulverapparater er seksjonseiers ansvar. Det er seksjonseier sitt ansvar å anskaffe og montere utstyret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



4309 Strandliveien Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET