



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 094 996 | 4 085 420 |
| Sum inntekter | | 4 094 996 | 4 085 420 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 175 059 | 182 652 |
| Annen driftskostnad | | 4 090 519 | 4 247 064 |
| Sum kostnader | | 4 265 578 | 4 429 716 |
| Driftsresultat | | -170 582 | -344 296 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 890 | 20 288 |
| Sum finansinntekter | | 9 890 | 20 288 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 9 890 | 20 288 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -160 692 | -324 008 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -160 692 | -324 008 |
| Årsresultat | | -160 692 | -324 008 |
| Totalresultat | | -160 692 | -324 008 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -160 692 | -324 008 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -160 692 | -324 008 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 224 175 | 277 975 |
| Sum fordringer | | 224 176 | 277 975 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 534 547 | 2 178 827 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 534 547 | 2 178 827 |
| Sum omløpsmidler | | 2 758 723 | 2 456 802 |
| SUM EIENDELER | | 2 759 223 | 2 457 302 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 954 472 | 2 115 164 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 954 472 | 2 115 164 |
| Sum egenkapital | | 1 954 472 | 2 115 164 |
| 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 | | 317 592 | 298 603 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 487 160 | 43 535 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 804 751 | 342 138 |
| Sum gjeld | | 804 751 | 342 138 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 759 223 | 2 457 302 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543443

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 485 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 997 485 513
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 094 996 | 4 085 420 |
| Sum inntekter | | 4 094 996 | 4 085 420 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 175 059 | 182 652 |
| Annen driftskostnad | | 4 090 519 | 4 247 064 |
| Sum kostnader | | 4 265 578 | 4 429 716 |
| Driftsresultat | | -170 582 | -344 296 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 890 | 20 288 |
| Sum finansinntekter | | 9 890 | 20 288 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 9 890 | 20 288 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -160 692 | -324 008 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -160 692 | -324 008 |
| Årsresultat | | -160 692 | -324 008 |
| Totalresultat | | -160 692 | -324 008 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -160 692 | -324 008 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -160 692 | -324 008 |



Organisasjonsnr: 997 485 513
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 224 175 | 277 975 |
| Sum fordringer | | 224 176 | 277 975 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 534 547 | 2 178 827 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 534 547 | 2 178 827 |
| Sum omløpsmidler | | 2 758 723 | 2 456 802 |
| SUM EIENDELER | | 2 759 223 | 2 457 302 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 954 472 | 2 115 164 |



| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Sum opptjent egenkapital | 1 954 472 | 2 115 164 |
| Sum egenkapital | 1 954 472 | 2 115 164 |
| 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 | 317 592 | 298 603 |
| Annen kortsiktig gjeld | 487 160 | 43 535 |
| Sum kortsiktig gjeld | 804 751 | 342 138 |
| Sum gjeld | 804 751 | 342 138 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 759 223 | 2 457 302 |



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

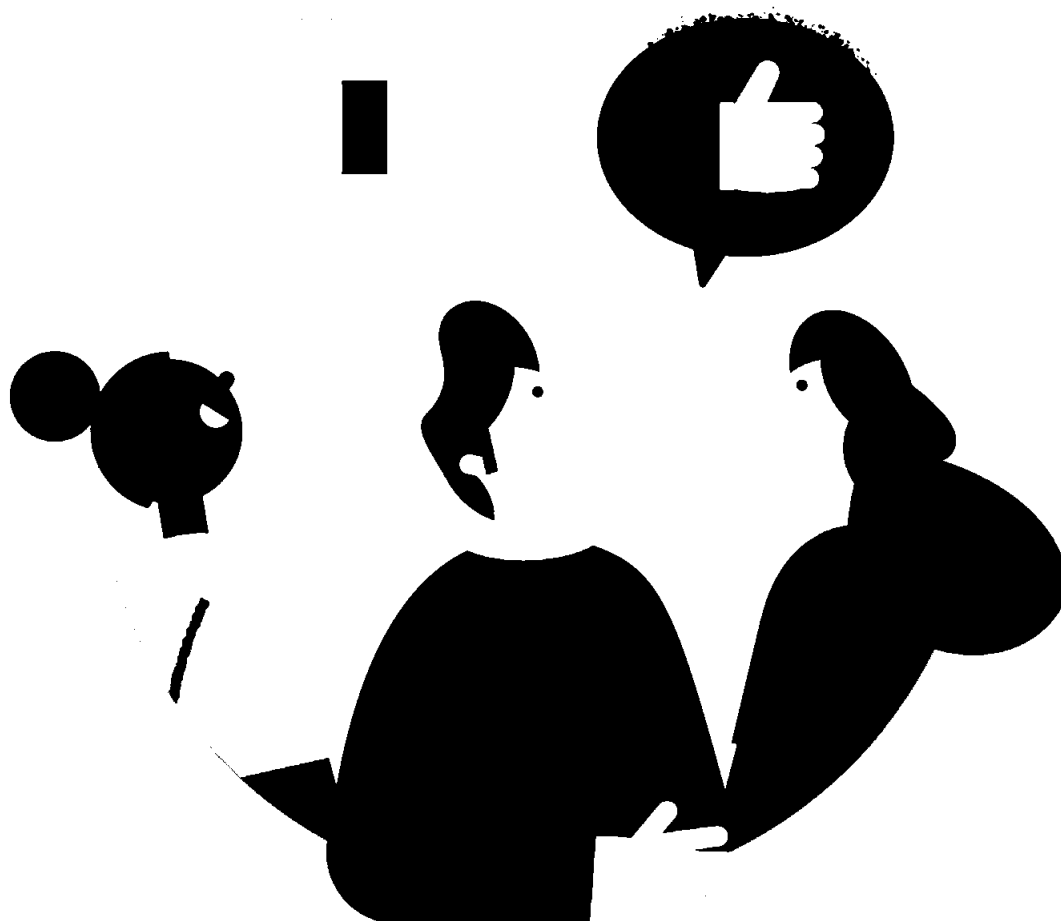
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Strandliveien Boligsameie
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Strandliveien Boligsameie. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4309>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag 1: Full innglassing av balkonger
6. Innkomne forslag 2: Støv i inneluften
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Strandliveien Boligsameie

Terje Ilje

Gunnar Bjørland

Aashild Dyrkorn

Olav Klungreseth

Eyvind Skeie

Lasse Tenden



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 4309 vedlegg sak 1.pdf



Til seksjonseierne i Strandliveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 26. april til fredag 30. april 2021 via VIBBO (digitalt årsmøte)

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Strandliveien Boligsameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet digitalt.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte. Hver seksjon har 1 stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddelen ligger vedlagt i slutten av innkallingen og blir også sendt ut per e-post.

Viktig informasjon vedrørende benkeforslag.

Det er ikke mulig å komme med benkeforslag under det digitale årsmøtet. Skulle det være noen benkeforslag så send dette til styret (strandliveiensameie@styrerrommet.no) med OBOS (stine.veiberg@obos.no) på kopi innen torsdag 16. april 2021.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det er foreslått Inger Nordhøy og Eivind Wrener.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4309 vedlegg sak 3.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------|-----------------|
| Leder | Terje Ilje | Kantorveien 3 |
| Nestleder | Gunnar Bjørland | Strandliveien 5 |
| Styremedlem | Aashild Dyrkorn | Strandliveien 7 |
| Styremedlem | Olav Klungreseth | Kantorveien 1 |
| Styremedlem | Eyvind Skeie | Strandliveien 3 |
| Styremedlem | Lasse Tønden | Strandliveien 3 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------|-----------------|
| Kristine Brox | Strandliveien 7 |
| Tore Skar | Strandliveien 5 |
| Målfrid Sundt | Strandliveien 5 |

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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.



Styrets arbeid

1. Styremøter:

Styret har i 2020 gjennomført 9 styremøter og skrevet referater fra disse som er lagret på styrerommet.no, og er tilgjengelig for alle styremedlemmer og forretningsfører OBOS.

Styret tar sikte på at sakslisten til styremøtene vil være tilgjengelige på Vibbo.

Flere styremedlemmer har deltatt i ulike OBOS-webinarer i løpet av 2020.

2. Årsmøte:

Styret har innkalt til, og gjennomført et ikke-fysisk årsmøte 2020 med fullmakter fra beboerne pga smittefaren for korona.

3. Beboerinformasjon:

Det har vært sendt ut regelmessig beboerinformasjon via Vibbo.

4. Felles sosiale arrangementer:

Styret har særskilt sørget for montering og demontering av juletre i flaggstangen. Samt 17.mai arrangement med flagging og tale for dagen ved styreleder. Vårt årlige sommerarrangement måtte utgå i 2020 pga smittefaren for korona.

5. Styremiddag:

Styret avlyste sin tradisjonelle julemiddag i 2020 pga smittefaren for korona

6. Garasjevask:

Som tidligere år har styret organisert gjennomføring av garasjevask i mai 2020. Blir gjentatt i 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. Vår forvaltningsavtale med OBOS ble forhandlet ned med 25 % i 2020.

8. Bytte av Smart-Hus server til sky-basert løsning.

Styret har forhandlet og mottatt tilbud fra Malthe Winje Automasjon AS på nødvendig utskifting av vår 10 år gamle server, som samler inn og registrerer forbruksdata fra vårt Smarthus-system. Resultatet er blitt at vi går bort fra vår gamle lokale server, og går over på en sky-basert lagring. Dette gir bedre sikkerhet og stabilitet for framtiden.

9. Innbrudd og tyveri i garasjelegg og boder.

Sameiet har i 2020 vært plaget av flere innbrudd og hærverk i garasjelegg og boder. De fleste er fanget opp på våre kameraer. Det er folk utenifra som har kommet inn via trapperommene om natten. Det er stadig nye personer og grupper. Tyveriene er anmeldt til politi, men vi har ikke fått noen tilbakemelding om at noen er pågrepet. Alle sakene er henlagt.

Styret har hatt særskilt befarings med Politiet for å gjøre de kjent med Strandliveien Boligsameiet og Kolbotn sentrum. Vi har ønsket oss et mer synlig og nært politi.



10. Nye overvåkningskameraer i garasjekjeller:

På grunn av registrerte innbrudd og tyverier i 2020 har styret sørget for fornyelse av våre overvåkningskameraer i garasjekjeller.

11. Nye elektroniske brikker for adgang til boder

På grunn av innbrudd og mistanke om at fellesnøkler kan være på avveie, har styret bestilt installasjon av nye programmerbare brikker for adgang via kortlesere til alle dører til alle bod-områder. Bli levert og distribuert til alle beboere i løpet av våren 2021.

12. Gjennomgang av mobiladgang til garasjeport.

På grunn av mange innbrudd og tyverier fra garasje og boder har Styret gjennomført en opprydding av hvem som har mobil-adgang til vår hovedport. En mengde ukjente personer er blitt strøket av listene.

Det er blitt innskjerpet at slik adgang kun kan gis til boende i Strandliveien Boligsameie. Boende kan gi sin egen familie adgang til porten ved at det er beboer som åpner porten via sin mobiltelefon.

13. Kantrydding av Kolbotnvannet:

Styret har søkt Nordre Follo kommune om hugging av trær, busker og kratt langs Kolbotnvannet.

Nordre Follo kommune måtte søke Fylkesmannen (Statsforvalteren) som gav sitt samtykke, men dette er blitt påklaget av Naturvernforbundet, som har truet med å anke dette samtykket til Departementet.

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

14. Utvikling av VIBBO:

Styret har valgt å ta i bruk opplegget til OBOS om en ny nettbasert kommunikasjonsløsning mellom alle beboere og styret på VIBBO. Vår tidligere hjemmeside er også nå blitt overført til VIBBO.

Styret var tidlig ute med å gjennomføre VIBBO i vårt sameie.

OBOS gav VIBBO-prisen for 2020 til Strandliveien Boligsameie sammen med en premie på kr. 10.000,-

15. Vedtektsendring vedr. korttidsutleie:

Årsmøte vedtok i 2020 endring i vedtektene om begrensning på korttidsutleie.

16. Reklamsjonsoppfølging av underdimensjonerte hulldekkelementer i garasje:

Etter mange møter og purringer på tilbakemeldinger har styret nå mottatt bekreftelse på utbedring av underdimensjonerte hulldekkelementer i tak i garasjeanlegget fra Utbygger Malthe Winje Eiendom AS og entreprenøren Veidekke AS/Contiga AS.

Styret har engasjert uavhengig byggeteknisk rådgiver Sweco Norge AS med kvalitetssikring og 3. mannskontroll av de foreslåtte løsninger. Reklamasjonsutbedringen skjer uten kostnader for Strandliveien Boligsameie.

Styret har i 2021 nå blitt presentert for et forslag til utbedringsløsning som vi har under vurdering.

Dette vil innebære at det vil bli montert nye stådragere under de eksisterende stådragere i taket i hoveddelen av garasjeanlegget. Minimum kjørehøyde under de nye stådragene vil være 2,10 m.

Det vil i taket mellom hus A og E bli montert inn 2 tverrgående stådragere stående på 4 nye stålsøyler som vil bli plassert med minst mulig sjenanse for parkeringen.

Styret håper at alle disse arbeidene kan gjennomføres i løpet av sommerferien 2021.

17. Nye automatiske døråpnere til kjellerdører.

Hjelpemiddelsentralen har fram til nå montert automatiske døråpnere til kjellerdører der hvor dette har vært et behov. Dette innebærer at dette er blitt montert på kjellerdører til Strandliveien 3, 7 og 9. Hjelpemiddelsentralen monterer ikke lenger slike automatiske dørpumper hos oss.

Dette innebærer at styret anser at behovet også er til stede i Strandliveien 5 samt i Kantorveien 1 og 3. Styret har besluttet at vi så snart som praktisk mulig også selv vil installere automatiske døråpnere til disse kjellerdører.

18. Gjennomført brannbefaring av alle leiligheter.

Styret har 2020 sørget for at det har blitt gjennomført brannbefaring i alle leiligheter med kontroll av røykvarslere og brannslukkeutstyr.

19. Tiltak for smittevern av korona

Styret har hatt fokus på lokalt smittevern av korona i Strandliveien Boligsameie.

Da utbruddet startet i mars 2020 gav styret ut interne smittevernråd i samsvar med de nasjonale retningslinjer. Samtidig ble igangsatt ekstraordinær frivillig vask av håndløpere, håndtak og knapper i alle trappeganger og heiser, med en frekvens hver dag.

Dette ble en stor belastning på de som bidro frivillig, og vi gikk senere over til å bestille ekstra smittevask av vårt renholds firma.

Styret er svært glade for at vi så langt ikke har fått kjennskap til korona-utbrudd i Strandliveien Boligsameie og takker alle for godt samarbeid og at vi holder avstand en liten stund til.

20. Ny praksis for kommunale avgifter.

Nordre Follo kommune innførte i 2020 en kraftig økning av de kommunale avgiftene i alle sameier og borettslag ved at det ble innført særskilte gebyrer pr. husstand som måtte betales av Sameiet samlet over våre felleskostnader.

Nordre Follo kommune åpnet adgang for at disse særskilte gebyrene kunne belastet de enkelte husstander direkte. Dette var Strandliveien Boligsameie raskt ute med å innføre, slik at hver seksjonseier mottar nå fakturaer for kommunale gebyrer direkte fra Nordre Follo kommune.

På dette grunnlag kunne Strandliveien Boligsameie sette ned felleskostnadene til de fleste beboere.



21. Planlegging av nye kommunale vannmålere:

Fortsatt blir alt vannforbruk avlest på en felles kommunal vannmåler for hele sameiet. Sameiet kan registrere det totale vannforbruket på hver leilighet gjennom Smart-hus systemet. Styret har derfor innført en akonto innbetaling av antatt vannforbruk som avregnes på hver enkelt leilighet årlig. Styret tar sikte på at vannforbruket også skal betales direkte til Nordre Follo kommune for hver enkelt leilighet etter faktisk forbruk. Nordre Follo kommune planlegger å skifte ut og installere nye kommunale vannmålere i hver leilighet. Dette er de ikke helt klare med enda, så inntil vider må vi videreføre den nye praksis som er blitt innført med betaling av faktisk vannforbruk via sameiet.

22. Bruk av egenkapital/vedlikeholdsfond til vedlikehold i 2020

Styret har til ekstraordinære vedlikeholdssoppgaver i 2020 valgt å bruke av vår egenkapital/vedlikeholdsfond. Dette innebærer at årsregnskapet for 2020 viser et driftsmessig underskudd på kr. 160.692,- 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 2020.

Sameiet har ved årsavslutning 31.12.2020 fortsatt en solid opptjent egenkapital/vedlikeholdsfond på kr. 1.954.472,-. Driften av Strandliveien Boligsameiet hadde i 2020 en total omsetning på kr. 4.268.566,-. I tillegg kommer avregning av energi og fjernvarme over balansen.

De ekstraordinære vedlikeholdssoppgaver i 2020 har i hovedsak vært:

- Konsulenthonorar kr. 57.230,- inkl. mva til Sweco Norge AS for kontroll av de første statiske beregningene av hulldekkelementene som var utført av Veidekke / Contiga. Resultatet var at det ble påvist feil i beregningsgrunnlaget. Veidekke/Contiga måtte utføre nye beregninger. Vårt konsulenthonorar vil da bli erstattet av utbygger / Veidekke og tilbakeført til oss i 2021.
- Hagespesialisten, ekstra tilleggsarbeider og innplanting på utomhusanlegget med kr. 76.000,- inkl. mva.
- Larmerud, Byttet ut til termostatstyrte faste reguleringsventiler på alle radiatorer i alle trappeganger. Kr. 17.660,- inkl. mva.
- Stanly Security, nye overvåkningskameraer i garasje, samt ny server, totalt kr. 84.052,- inkl. mva
- Branninspeksjon ved If Sikkerhetsbutikk – BSP Partner AS, av røykvarslere og slukkeutstyr i alle leiligheter, kr. 27.680,- inkl. mva.



- Ny driftsavtale med Malthe Winje Automasjon AS vedr. forbruksdata på Smarthus-anlegget, inkludert investering og overgang til ny server i Sky-løsning. Kr. 260.940,- på årsbasis.

Styret har under vurdering framtidige alternative løsninger for registrering av forbruksdata.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 094 996.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 265 578.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -160 692 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 953 972.

Sameiet har en god likviditet med en gjennomsnittlig arbeidskapital på ca. kr 18 434,- per seksjon. Sameiet består av 106 seksjoner.

Styret vurderer kontinuerlig sameiets vedlikehold opp mot behovet for kapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 240 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre follo kommune startet med å fakturere seksjonseierne direkte for abonnement vann bolig, abonnement avløp bolig og renovasjon fra 4. kvartal 2020. Dette er en ny praksis i kommunen. Derfor har ikke styret budsjettet med noe på kommunale avgifter. 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 budsjettet med litt høyere energikostnader enn det som er brukt i 2020.

Forsikring

Forsikringskostnaden i 2020 var på kr 227 186. I 2019 var forsikringskostnaden kr 190 127. For 2021 er det budsjettet med kr 275 000 i forsikring.

Lån

Strandliveien Boligsameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 30 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2021.

Fra januar er det lagt inn en linje som heter A Konto Vannavregning. Det er opprettet et underregnskap som avregner dette. Gjelder forbruk vann- og avløp fra Nordre Follo Kommune og måleravlesning varmestyring (Malthe Winje). Blir avregnet gjennom Techem.

Fra januar har Fjernvarme akonto økt noe. Gjelder fjernvarmefakturaene fra Fortum. Blir avregnet gjennom Techem.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Strandliveien Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strandliveien Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 160.692. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

15 av 40

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

16 av 40

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 084 920 | 4 085 420 | 4 087 000 | 3 068 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 076 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 094 996 | 4 085 420 | 4 087 000 | 3 068 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 059 | -23 652 | -23 000 | -23 000 |
| Styreonorar | 5 | -159 000 | -159 000 | -159 000 | -159 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 875 | -6 625 | -10 000 | -10 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -8 745 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -173 525 | -169 130 | -173 000 | -140 000 |
| Konsulentonorar | 7 | -66 813 | -24 028 | -20 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 185 115 | -1 650 660 | -1 025 000 | -1 240 000 |
| Forsikringer | | -227 186 | -190 127 | -225 000 | -275 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 064 551 | -886 827 | -1 070 000 | 0 |
| Energi/fyring | | -137 871 | -166 726 | -180 000 | -150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -412 343 | -401 837 | -420 000 | -432 600 |
| Andre driftskostnader | 10 | -816 240 | -742 359 | -738 000 | -588 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 265 578 | -4 429 716 | -4 043 000 | -3 067 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | -170 582 | -344 296 | 44 000 | 400 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 9 890 | 20 288 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 9 890 | 20 288 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -160 692 | -324 008 | 44 000 | 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -160 692 | -324 008 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Aksjer og andeler | 12 | 500 | 500 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 500 | 500 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 738 | 195 |
| Kundefordringer | | 0 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 217 917 | 191 136 |
| Underregnskap (vannavregning) | 13 | 2 520 | 0 |
| Underregnskap (energiavregning) | 14 | 0 | 86 643 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 287 060 | 140 962 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 247 487 | 2 037 865 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 758 723 | 2 456 802 |
| SUM EIENDELER | | 2 759 223 | 2 457 302 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 954 472 | 2 115 164 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 954 472 | 2 115 164 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 26 212 | 43 535 |
| Leverandørgjeld | | 317 592 | 298 603 |
| Energiavregning | 14 | 374 991 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 85 956 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 804 751 | 342 138 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 759 223 | 2 457 302 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Nordre Follo, 23.03.2021 (Digital signering) | | | |
| Styret i Strandliveien Boligsameie | | | |
| Terje Ilje /S/ | Aashild Dyrkorn /S/ | Olav Klungreseth /S/ | |
| Eyvind Skeie /S/ | Lasse Tenden /S/ | Gunnar Bjørland /S/ | |

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--|------------------|
| Felleskostnader etter sameierbrøken | 3 372 036 |
| TV/ bredbånd (kr 347 pr. mnd.) | 441 384 |
| Garasje (kr 150 pr. garasjeplass pr. mnd.) | 253 800 |
| Fryseboks (strøm i bod) | 11 400 |
| Leie av fellesareal | 4 000 |
| Bod | 2 300 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 084 920 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Korrigeringer på reskontro | 76 |
| Pris for beste VIBBO side | 10 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 10 076 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -22 419 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 6 360 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 059 |

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 2019/2020, og er på kr 159 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 583 |
| Prosjektering, Sweco Norge AS | -57 230 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -66 813 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -87 288 |
| Drift/vedlikehold VVS | -121 803 |
| Drift/vedlikehold elektro | -15 753 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -380 036 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -258 890 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -130 603 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -101 877 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -65 273 |
| Egenandel forsikring | -22 000 |
| Kostnader dugnader | -1 592 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 185 115 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Kommunale avgifter | -1 064 551 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 064 551 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Lokalleie | -2 972 |
| Lyspærer og sikringer | -7 781 |
| Vaktmestertjenester | -154 710 |
| Renhold ved firmaer | -299 252 |
| Snørydding | -20 602 |
| Andre fremmede tjenester (Malthe Winje bl.a.) | -316 080 |
| Kontor- og datarekvisita | -851 |
| Trykksaker | -556 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 000 |
| Andre kontorkostnader | -4 108 |
| Porto | -3 764 |
| Bank- og kortgebyr | -4 565 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -816 240 |

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

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 204 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 9 622 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 64 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 9 890 |

NOTE: 12**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**

| | |
|--------------------------|--------------|
| Administrasjon | 2 520 |
| SUM VANNAVREGNING | 2 520 |

I 2020 opprettet sameiet en avtale med Techem om avregning av forbruk vann og avløp.
I tillegg til innbetalinger akonto fjernvarme så vil seksjonseiere i 2021 også betale inn til akonto vannavregning.

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -943 122 |
| SUM INNTEKTER | -943 122 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Techem | 66 266 |
| Fjernvarme | 501 865 |
| SUM KOSTNADER | 568 131 |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -374 991 |
|----------------------------|-----------------|

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.

Etersom 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.

I 2020 så var strømprisene uvanlig lave. Konsekvensen har vært at forskuddsinnbetalinger til akonto ble høyere enn kostnadene til fjernvarme. Dette har medført til at sum energiavregning på kr 374 991 er oppført i som gjeld i balansen.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Gebyrer | 70 |
| Påløpte kostnader | -86 026 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -85 956 |

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm og fjernvarme for desember.



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 TBB Eiendomsdrift.
stian.gerhardsen@tbb.no, tlf. 67971300, www.tbb.no

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 Elite Renhold 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.



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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styregodtgjørelse forslås som tidligere til kr 159.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 159.000,-



Sak 5

Innkomne forslag 1: Full innglassing av balkonger

Forslag fremmet av: Saken er fremmet av Dag Grasmo, E202

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Se vedlegg

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag:

Styrets eksisterende retningslinjer for søknad om vindskjerming og full innglassing opprettholdes og videreføres.

Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag:

Full innglassing for de som ønsker det

Vedlegg

1. 4309 vedlegg sak 5.pdf



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Full innglassing av balkonger

Fra Dag Grasmo

Det fremsettes følgende sak til Årsmøtet i Strandliveien Boligsameie.

Det gis tillatelse til full innglassing av balkonger/ verandaer i Strandliveien Boligsameie for de som ønsker det med følgende betingelser:

1. Søknad skal sendes styreleder i Strandliveien Boligsameie med skisse av innglassing som det søkes om. Spesifiser om det er delvis eller full innglassing.
2. Godkjenning må gis av styret i Strandliveien Boligsameie før bestilling.
3. Bestillingen skal skje til LUMON Innglassing for at det skal være ensartet utførelse.

Følgende saksdokumentasjon gis som begrunnelse for at full innglassing kan tillates.

Styrets retningslinjer pr. i dag

Det er angitt under "retningslinjer" at full innglassing i sameiet ikke er tillatt.

Da styret behandlet undertegnede søknad av nov 2020, ble avslaget begrunnet i 3 punkter.

1. Hensyn til sameiets eksisterende fasadeuttrykk.
2. Hensyn til brannvesenets adkomst ved rømning.
3. Hel innglassing vil utløse krav om byggesøknad til kommunen.

Jeg vil her gi mine kommentarer og begrunnelse for at styrets holdninger i høyeste grad kan diskuteres.

Pkt 1. At styret har til oppgave å forvalte blokkenes arkitektoniske fasadeuttrykk kan en si seg enig i. Bra oppgave.

Siden ferdigstillingen i 2011 har det fasadeuttrykket vi nå har endret seg, gardiner til å trekke ned, innglassing på sidene, innglassing i front.

Men når det hevdes at hel innglassing gir et uheldig og dårlig arkitektonisk fasadeuttrykk, må en kunne spørre: Hvilket grunnlag er det basert på ?.

Arkitekter sier at "arkitektonisk fasadeuttrykk" vil i stor grad være basert på skjønn. Derfor vil det vurderes ulikt av et antall personer. Ikke unaturlig egentlig. Spørsmålet blir hvilke brillen en tar på og kanskje også hva en ønsker å se. Kanskje sågar for å vise litt makt. Det

er ikke en matematisk beregning med to streker under svaret. Jeg tillater meg også å spørre om det kan være "varierte fasadeuttrykk" i et sameie med flere blokker ?.

Noen leiligheter har inntrukket veranda med glass på hele fronten. Mange har glass på sidene. Noen har spesielle utførelser på toppetasjer, eks Blokk D mot vest. Uten konsekvenser av det styret fremholder. Da kan en i tillegg spørre om dette er en rettferdig praksis ??

Enda litt mer om hvordan det sees på skjerming med glass på balkong/ veranda:

- Glass sett fra siden godtas som arkitektonisk akseptabelt.
- Men glass sett forfra er IKKE akseptabelt. Logikken her – og det estetiske??
- Jeg har også en sak som gjelder vår veranda. Vi har godkjent glass på begge sidene. Dessuten fikk vi godkjent et hjørne sør-vest mot Kantorveien med frontglass frem til betongsøylen. Viktig for oss mht vind/ regnsperre. Men er det et bra arkitektonisk fasadeuttrykk ? Er dette estetisk pent ? Jeg mener at det kan diskuteres. Men det ble godkjent uten problem.

Mange i styret har toppleiligheter uten mulighet for innglassing, men med andre kvaliteter. Kanskje en passe porsjon forsiktighet også burde utvises når spørsmålet om full innglassing for andre drøftes og vedtak i styret gjøres. En kan fort sitte i "glassbur".

Pkt 2. Brannvesenets tilgang bør det være enighet om at er svært viktig i tilfelle brann. Og de har også tilgang til innglasset balkong/ veranda. Utførelsen med flere glass ved siden av hverandre gjør at det kan enkelt åpnes ved å skyve glassfelt til side. Jeg mener derfor det er feil å hevde at dette er til hinder for brannvesenets stigebiler. Hva da med de balkonger/ verandaer som allerede har glass på hele fronten ?? Her har styret et stort forklaringsproblem.

Verre er det at ikke alle leilighetene oppover i etasjene er tilgjengelige for stigebilene.

Pkt 3. Krav om byggesøknad kan diskuteres. Utnyttelsesgrad påvirkes ikke når balkong/ veranda ikke er å betrakte som boligrom. Det er bare ett lags glass og arealet er ikke isolert og tett, ikke beboelsesrom. Dessuten mindre enn 15 m² (i hvert fall for de aller fleste) .

I departementets tolkning av søknadsplikt for innglassing av balkong, veranda mv og forholdet til grad av utnytting, §§20-1 og 20-2 og SAK § 4-1 står det:

Innglassinger, overbygninger, tilbygg m.m. kan komme inn under unntaket fra søknadsplikt, jf. SAK10 § 4-1 bokstav b som angir om tiltaket vil være *søknadspliktig* eller *unntatt fra søknadsplikten*. Det følger av SAK10 § 4-1 første ledd bokstav b:

"Tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket."



Mitt spørsmål er:

Hva tenker styret, og da mener jeg - **HELE styret** - om forvaltningen av fasadeuttrykket i hht pkt 1 ovenfor?. Ikke bare styreleder og de på toppetasjene. Nå må dere faktisk tenke på om det dere sier og vedtar er rettferdig og ivaretar oss beboere på en udiskutabel måte. Og hva mener alle beboerne??. Vi er vel også meningsberettiget ??

Det er 10 år siden vi flyttet inn. Vi vet hva vi har og hva vi kan ønske oss videre mht "UTEPLASSEN". Innglassing er det flere som kan tenke seg. Ikke så merkelig. Hva ser en i de mange blokkene rundt om - i vår kommune og andre kommuner - jo, flere og flere har glasset inn.

Jeg vil også anføre en sak som gjelder **HELSE**. Vi er mange beboere opp i årene og helse er et spørsmål vi er opptatt av. De som har astma vil ha problemer med opphold på balkong/ veranda i store perioder grunnet støv og pollen fra omgivelsene. Thoril – min kone – har astma og vet hvor plagsomt dette er med opphold ute – i perioder umulig. Dette var grunnen til at vi søkte om innglassing, noe som ville gitt en vesentlig redusert helseplage og muliggjøre kaffe på veranda uten plager.

Hei alle beboere i Strandliveien Boligsameie

Bør vi ikke nå kunne stemme for tillatelse til full innglassing for de som ønsker det ??

Saken er fremmet av Dag Grasmo, E202

Styrets innstilling og forslag i sak – Full innglassing av balkonger.

Til årsmøte 2021 er det kommet følgende forslag:

Det gis tillatelse til full innglassing av balkonger / verandaer i Strandliveien Boligsameie for de som ønsker det på nærmere angitte betingelser.

Styret anser det viktig at det skilles klart mellom vindskjerming og full innglassing.

Allerede i 2013 fikk styret en avklaring fra Oppegård kommune om at vindskjerming på kortsider av balkong ikke var byggemeldingspliktig. Tiltak utover dette kan utløse søknadskrav.

Styret har derfor generelt tillatt vindskjerming av balkonger etter nærmere søknad til styret. Styret anser at de har fått tildelt myndighet og fullmakt til å avgjøre slike vindskjermingssøknader.

Styret har registrert noen få kreative løsninger på vindskjerming, og har ikke kommentert disse nærmere, men også at noen dessverre har etablert vindskjerming uten søknad til styret.

Styret har forsøkt å være konsekvente og har avvist alle søknader om full innglassing, med unntak av noen få enkelte saker om full vindskjerming mot Strandliveien på grunn av støyskjerming mot MEGA.

Da boligblokkene i vårt sameie var ferdigstilt og ferdigattest forelå var tomtens utnyttelsesgrad i forhold til reguleringsplanen fullt utnyttet og det var ikke noe areal igjen til å etablere ekstra arealer eller tilbygg.

Styret henviser til vedlagte retningslinjer fra Departementet vedr. innglassing av balkonger. Den angir klart at styret eller årsmøte ikke har myndighet til å avgjøre søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Full innglassing krever kommunal byggesaksbehandling og en dispensasjon fra gjeldene krav til utnyttelsesgrad av tomten.

På denne bakgrunn har styret lagt til grunn følgende interne retningslinjer for søknad om full innglassing av balkonger:

1. Hel innglassing vil utløse krav om byggesøknad til kommunen:

Kommunen har tidligere uttalt at kun vindskjerming kan utføres uten søknad.

Hel innglassing vil utløse krav om full byggesøknad til kommunen, både av hensyn til fasadeendring og også overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen.

Den som søker om hel innglassing må selv stå for alle kostnader til egen kommunal byggesaksbehandling og risiko for avslag. Styret vil anse en slik søknad som et uønsket tiltak. Se for øvrig vedlagte dokumentasjon fra Departementet om søknadsplikt for innglassing av balkonger.

2. Hensyn til brannvesenets adkomst ved rømning:

Da blokkene kun har et trapperom er det forutsatt at ekstra rømningsvei ved brann er via balkong.



Skjerming på balkongene må kunne åpnes utenifra for å kunne gi adgang for brannvesenets stigebiler og redningsmannskaper. Ved hel innglassing vil brannvesenet kunne bruke noe ekstra tid og arbeid på å komme seg inn i leiligheten via balkongen.

3. Hensyn til sameiets eksisterende fasadeuttrykk:

Styret har til oppgave å forvalte boligblokkenes eksisterende arkitektoniske fasadeuttrykk. Styret anser at konsekvensen av hel lukket innglassing av alle balkonger i sameiet vil gi et uheldig og dårlig arkitektonisk fasadeuttrykk.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til årsmøte om denne sak:

Styrets eksisterende retningslinjer for søknad om vindskjerming og full innglassing opprettholdes og videreføres.

Vedlegg: Departementets tolkning og retningslinjer for full innglassing av balkonger.:

Grad av utnytting – og beregning av bruksareal (BRA)

Departementet gjør oppmerksom på at innglassing av veranda, terrasser mv., (foruten oppføring av bygninger, tilbygg m.m.), er omfattet av beregningsreglene for grad av utnytting. Når det gjelder beregning av bruksareal (BRA), så følger det av byggeteknisk forskrift (TEK17), § 5-4, bruksareal (BRA):

"Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²-BRA og angis i hele tall. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. (...)."

Fra NS 3940:2012 fremkommer det at: "Bruksarealet for et rom er arealet innenfor rommets omsluttende vegger", og "Bruksarealet for en bruksenhet^[4] er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger".

Innglassing av terrasser, veranda, balkonger mv. skal etter dette medtas i beregning av grad av utnytting, og hvor det skal beregnes bruksareal (BRA). Det er det samlede arealet innenfor bruksenheten som skal inngå i beregning av bruksarealet. Dette gjelder uavhengig av om arealet er definert som hoveddel eller tilleggsdel, jf. om innglassingen er isolert eller uisolert. Skillet mellom hoveddel og tilleggsdel angår bare lovlig godkjent bruk av arealet.

I areal-/reguleringsplan kan det være satt en øvre grense for det samlede bruksareal for bebyggelsen for bygninger, åpent overbygd areal og parkeringsareal som er tillatt på en tomt.

Dette kan bety at innglassinger i et eierseksjonssameie/borettslag vil overskride den totale arealutnyttelsen på tomten. Det vil da måtte søkes om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Avslutningsvis vil departementet bemerke at kommunen kan pålegge retting der tiltaket på forhånd ikke er søknadsbehandlet.

Styret i borettslag/eierseksjonssameier har for øvrig ikke myndighet til å avgjøre søknadsppliktige tiltak etter pbl. De råder kun over om andelseierne e.l. får lov til å foreta ønskede ombyggingsarbeider ift. egne vedtekter mv., før søknad sendes bygningsmyndighetene.



Sak 6

Innkomne forslag 2: Støv i inneluften

Forslag fremmet av: Dag Grasmø

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Se vedlegg

Forslag til vedtak

Det anbefales at styret går i dialog med Bryn Byggklima på siv.ing nivå for å drøfte mulige løsninger f.eks siv.ing Arne Kobbeltvedt i Bryn Byggklima, Asker. Event. andre med kunnskap innen dette feltet.

Vedlegg

1. 4309 vedlegg sak 6.pdf



B) Støv i inneluften

Fra Dag Grasmo

Det fremsettes følgende sak til Årsmøtet i Strandliveien Boligsameie:

Styret bes om å utrede tiltak for å begrense støvmengden i inneluften i våre leiligheter.

Følgende forhold kan nevnes:

1. Dagens situasjon vedrørende kvaliteten i vårt inneklima er ikke tilfredsstillende. Det er mye finstøv som avlegges i leiligheten i løpet av en natt. Dette kan sees veldig tydelig på f.eks glassbord om morgenen, men også i vinduskarmer og over alt i løpet av ganske kort tid. Det samme kan erfares med mopp på parkettgulvet. Og likedan er det selvsagt over hele døgnet.
2. Det er to typer støv i en leilighet. Egenprodusert støv fra klær, sengetøy osv, det vi kan se særlig langs veggene som "lodotter". Dette er noe vi beboere "produserer". I tillegg er det svevestøv som kommer utenfra. Hos oss ved moderne lufttilførsel. Ikke gjennom ventilering over vinduer eller ventilasjons luker, men gjennom tilførsel av uteluft gjennom ventilasjons aggregater. Her filtreres luften, men spørsmålet er om det er bra nok. Flere beboere i vårt sameie har problemer med finstøvet som slipper gjennom og gir et inneklima som ikke er tilfredsstillende.
3. Teknisk utvalg hadde samtaler og tester for noen år siden med vår vedlikeholds partner på ventilasjon, Bryn Byggklima. Det ble brukt filtertyper fra INTERFIL i luftaggregatene, en anerkjent norsk leverandør. Både posefilter og kullfilter ble brukt, uten at jeg går inn forskjellene her.

Det anbefales å fortsette dialogen for å evaluere om det finnes nyere, bedre filtertyper eller andre tiltak. Tidligere F7, nå ePM1 50 % og høyere, såkalte posefiltere, samt kullfiltere kan være aktuelle for vurdering. Men pris og utskiftingstakt er også avgjørende. Fint svevestøv PM1 er bare 0,001 mm og gir ubehag for de som er følsomme for støv, men også pollen, i de perioder dette opptrer.

Vet ikke hva som brukes nå, men er det f.eks posefiltere fra Interfil for pollen/svevestøv av kategori ePM1 55 % , eller enda bedre 65 % for allergikere ?. Kanskje ePM1 85 % for godt inneklima og sterkt forurenset luft også kan evalueres??

Det anbefales at styret går i dialog med Bryn Byggklima på siv.ing nivå for å drøfte mulige løsninger f.eks siv.ing Arne Kobbeltvedt i Bryn Byggklima, Asker. Event. andre med kunnskap innen dette feltet.

Saken er fremmet og dokumentert av Dag Grasmo, leilighet E202



Styrets innstilling og forslag til vedtak i sak – Støv i inneluften:

Til årsmøtet 2021 er det kommet følgende forslag:

Styret bes om å utrede tiltak for å begrense støvmengden i inneluften i våre leiligheter:

Styret har med jevne mellomrom tidligere også mottatt tilsvarende henvendelser fra ulike beboere.

Dette har blitt behandlet og vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Det synes som om dette problemet bare gjelder enkelte leiligheter. Styret har fått et inntrykk at dette ikke er et generelt problem som gjelder alle.

Alle våre ventilasjonsaggregater er utstyrt med filter for å hindre støv fra uteluften. Det har over flere år blitt forsøkt med flere ulike typer luftfilter, og vi har nå landet på en anbefalt luftfiltertype som gir den beste kombinasjonen av pris og kvalitet samtidig som vi ikke svekker ytelsen på ventilasjonsaggregatet. Våre luftfiltre blir skiftet flere ganger hvert år.

Da dette første gang kom opp for flere år siden ble det gjort en ekstern analyse av kvaliteten på innblåsingluft inn i leiligheten.

Resultatet ble at kvaliteten på den filtrerte innblåsingluft var bedre enn uteluften som kom inn gjennom åpne vinduer.

Styret har ikke noe i mot at vi innenfor rimelige kostnadsgrenser utfører en ny undersøkelse av kvaliteten på innblåsingluft i regi av den drift og vedlikeholdsavtale som vi har med Bryn Byggklima AS.

På dette grunnlag kan styret slutte seg til det framsatte forslag.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlegg

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Lasse Tenden

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anita Bjøve

Målfrid Sundt

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Gunnar Bjørland

Kristine Brox

Tore Skar

Vedlegg

1. 4309 vedlegg sak VALG sak 7.pdf



4309 Strandliveien Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:
(ordinært årsmøte 26. til 30. april 2021)

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

| | |
|--------------|--|
| Lasse Tenden | Strandliveien 3 (ny) (lasse.k.tenden@outlook.com) |
|--------------|--|

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

| | |
|---------------|--|
| Målfrid Sundt | Strandliveien 5 (ny) (maasundt@online.no) |
| Anita Bjøve, | Kantorveien 3 (ny) (abjoeve@gmail.com) |

(Styremedlemmene Olav Klungreseth, Aashild Dyrkorn og Eyivind Skeie er ikke på valg).

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

| | |
|-----------------|--|
| Kristine Brox | Strandliveien 7 (gjenvalg) (k.brox@online.no) |
| Gunnar Bjørland | Strandliveien 59 (ny) (gunnar@gb-profil.no) |
| Tore Skar | Strandliveien 5 (gjenvalg) (skar@adv-vestby.no) |

Som leder av valgkomitèen foreslås Tore Skar.

00oo00

Som følge av at nåværende valgkomitès tredje medlem, Målfrid Sundt er innstilt som nytt styremedlem, har hun trådt ut av valgkomitèen og underskriver derfor ikke på innstillingen.

Kolbotn, den 21. mars 2021

Kristine Brox

Tore Skar



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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