

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	Almedalsveien 8 F
Nestleder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens Vei 12
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens Vei 24
Varamedlem	Roger Kongerud	Kaptein Oppegaards V 44 C
Varamedlem	Tom Rajdnes	Cecilie Thoresens Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

## Generelle opplysninger om Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 6 seksjoner, hvor en (1) samleseksjon bolig (borettslag) og fem (5) næringsseksjoner. Cecilie Thoresen Eierseksjonssameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821 141 842, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Cecilie Thoresens vei 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28

Gårds- og bruksnummer:

159        244

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

Cecilie Thoresen Es har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## 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 1 815 928.

Dette er kr 41 928 høyere enn budsjettet og skyldes viderefakturering av forsikring varmesentralen for 2019, 2020 og 2021. Andre inntekter består av viderefakturering Skanska.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 900 564.

Dette er 136 678 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og kommunale avgifter.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 84 359 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 525 306.

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 og andre driftskostnader er det beregnet kr 661 000 til generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 433 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Cecilie Thoresen Es.

**Lån**

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameiet har ingen lån.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med kr 75 000.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Cecilie Thoresen Eierseksjonssameies årsregnskap som 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

- 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.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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>.

Oslo, 07. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**CECILIE THORESEN EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 821 141 842, KUNDENR. 737**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 773 048	1 920 652	1 774 000	1 975 000
Innbetalinger		16 668	0	0	3 800
Andre inntekter	3	26 213	-700 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 815 928</b>	<b>1 220 652</b>	<b>1 774 000</b>	<b>1 978 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-3 030	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-30 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-13 325	-3 969	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-72 300	-70 540	-72 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-322	-630	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-459 422	-430 144	-344 000	-469 000
Forsikringer		-379 311	-347 792	-351 886	-433 000
Kommunale avgifter	9	-754 531	-692 843	-706 000	-732 000
Energi/fyring		0	0	-5 000	0
Andre driftskostnader	10	-164 303	-198 140	-208 000	-192 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 900 564</b>	<b>-1 777 089</b>	<b>-1 763 886</b>	<b>-1 983 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-84 636</b>	<b>-556 437</b>	<b>10 114</b>	<b>-4 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	277	2 338	0	0
Finanskostnader		0	-312	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>277</b>	<b>2 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-84 359</b>	<b>-554 411</b>	<b>10 114</b>	<b>-4 200</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-84 359	-554 411		

**CECILIE THORESEN EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 821 141 842, KUNDENR. 737**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		75	0
Kundefordringer		3 338	0
Forskuddsbetalte kostnader		231 186	214 800
Driftskonto OBOS-banken		269 536	537 009
Sparekonto OBOS-banken		56 387	56 265
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>560 522</b>	<b>808 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>560 522</b>	<b>808 074</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	525 306	609 665
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>525 306</b>	<b>609 665</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 216	0
Leverandørgjeld		0	87 019
Annen kortsiktig gjeld		0	111 390
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 216</b>	<b>198 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>560 522</b>	<b>808 074</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.06.2022

Styret i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Tor K. Dedekam Pederssen /s/ Berit Eliassen /s/ Tom Skundberg /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader brøk	729 996
Søppelfjerning	365 004
Felleskostnader	250 056
Felleskostnader lik	213 996
Felleskostnader lik	213 996
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 773 048</b>

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

Skanska	26 213
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>26 213</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 325.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-322</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-18 026
Drift/vedlikehold elektro	-66 384
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 616
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-75 393
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 473
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 530
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-459 422</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-392 538
Renovasjonsavgift	-361 993
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-754 531</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-2 565
Snørydding	-159 660
Bank- og kortgebyr	-2 078
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-164 303</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	122
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>277</b>

**NOTE: 12****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Opptjent egenkapital bolig	417 874	279 010
Opptjent egenkapital næring	205 121	246 292
Opptjent egenkapital varmesentral	-13 330	5
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>609 665</b>	<b>525 306</b>



## 737 - CECILIE THORESEN ES - CECILIE THORESEN ES

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	NÆ0737		VA0737		BO0737		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>								
INNKR. FELLESKOSTN.	464 052	464 136	0	0	1 308 996	1 309 512	1 773 048	1 773 648
INNBETALINGER	0	0	16 668	0	0	0	16 668	0
ANDRE INNEKTER	4 194	0	0	0	22 019	0	26 213	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>468 246</b>	<b>464 136</b>	<b>16 668</b>	<b>0</b>	<b>1 331 015</b>	<b>1 309 512</b>	<b>1 815 928</b>	<b>1 773 648</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>								
PERSONALKOSTNADER	0	-3 500	0	0	-7 050	-3 500	-7 050	-7 000
STYREHONORAR	0	-25 000	0	0	-50 000	-25 000	-50 000	-50 000
REVISJONSHONORAR	-6 663	-5 000	0	0	-6 663	-5 000	-13 325	-10 000
F.FØRERHONORAR	-36 150	-36 000	0	0	-36 150	-36 000	-72 300	-72 000
KONS.HONORAR	-161	-5 000	0	0	-161	-5 000	-322	-10 000
DRIFT OG VEDL	-155 66	-112 259	0	0	-303 758	-231 741	-459 422	-344 000
FORSIKRINGER	-95 931	-89 786	-3 334	0	-280 047	-262 100	-379 311	-351 886
KOMMUNALE AVG.	-105 745	-86 753	0	0	-648 786	-619 247	-754 531	-706 000
ENERGI / FYRING	0	-1 276	0	0	0	-3 724	0	-5 000
ANDRE DRIFTSKOST	-26 730	-97 144	0	0	-137 573	-110 856	-164 303	-208 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN</b>	<b>-427 044</b>	<b>-461 718</b>	<b>-3 334</b>	<b>0</b>	<b>-1 470 186</b>	<b>-1 302 168</b>	<b>-1 900 564</b>	<b>-1 763 886</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>41 202</b>	<b>2 418</b>	<b>13 334</b>	<b>0</b>	<b>-139 172</b>	<b>7 344</b>	<b>-84 636</b>	<b>9 762</b>
<b>FINANSINNEKTKOSTNAD</b>								
FINANSINNEKTER	-31	0	0	0	308	0	277	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-31	0	0	0	308	0	277	0
<b>RESULTAT</b>	<b>41 171</b>	<b>2 418</b>	<b>13 334</b>	<b>0</b>	<b>-138 864</b>	<b>7 344</b>	<b>-84 359</b>	<b>9 762</b>

#### 4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til det sittende styret for perioden 2021/2022 i henhold til budsjett 2022.

#### 5. **INNKOMNE FORSLAG**

##### **Sak A** Endring av vedtektene §11

Symra terrasse brl foreslår følgende endring i vedtektenes § 11 vedr forsikring.

Begrunnelse:

Fordelingen av dagens premier vedr forsikring blir feil med utg. pkt i mottatte fakturaer fra Tryg, hvor det tydelig fremkommer hvordan premien er fordelt pr. eierseksjon. Fordeling etter sameiebrøk slik dagens vedtekter sier blir dermed feil.

Ny setning vedr forsikring:

Premien vedr forsikring fordeles pr sesjon i hht. mottatt oppstilling fra Forsikringsselskap.

#### 6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Innstilling som følger:

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

Berit Eliassen

Cecilie Thoresens vei 24

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

1. Roger Kongerud

Kaptein Oppegårdsvei 44 C

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført styremøter, samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med leverandører og hverandre på telefon og e-post. Pandemien har utløst gjennomføring av digitale møter (via Teams). Det har fungert tilfredsstillende.

Styret har et godt og velfungerende samarbeid med en løsningsorientert innstilling og med fokus på eiernes og selskapets beste. Berit Eliassen og Tom Skundberg har representert bolig (Symra Terrasse Borettslaget). Roger Kongerud og Tor Kjetil Dedekam Pederssen har representert næring (OBOS Eiendom og Lambertseter Senter) som er eier av næringsseksjonene (utleid til Rema 1000, Europris og Plantasjen).

Følgende har vært hovedfokus

På slutten av 2020 fikk vi (dessverre) melding om at hele inngangspartiet med rampe og trapper i betong foran nr 16 må skjæres opp og fjernes. Hele torget måtte skjæres opp, betongdekket fjernes og fyllmasse graves ut med gravemaskin. Ny rampe og trapp måtte støpes på nytt med lettere fyllmasse. Det samme gjaldt for hele torget. Lettere fyllmasse, dvs. styropor (en form for isopor) måtte på plass før ny støping av torget kunne gjøres. Med utgangspunkt i en sprukket membran ved inngangspartiet til A2 (nr 16) viste videre undersøkelser at konstruksjonen på torget var bygget opp med feil masser og dermed tilført for mye egenlast (vi snakker om over 1000 tonn for mye egenlast!). Det er benyttet for tunge fyllmasser (les grus) under betongdekket, både i inngangspartiet til nr 16 og under betongen på hele torget. Denne situasjonen var så alvorlig at Skanska måtte utbedre dette omgående. En plan for dette ble presentert på et møte i oktober 2020 som ble avholdt i Symra kino hvor årsaker og løsninger ble presentert.

Problemet for Skanska var:

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

Styret synes hele situasjonen med torget i 2020 var sterkt kritikkverdig og vitner om dårlig kontroll hos Skanska. Anleggsperioden for de nye tiltakene varte fra oktober 2020 til november 2021 og har vært til stor sjenanse (støy, bråk, støv og skitt) for alle beboere og butikkene.

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

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

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

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

Det som var «uteglemt» var å legge stålarmering i betongstøpen og øke tykkelsen på støpen med 5 cm til 20 cm. Dette vil nå bli gjort og nytt torg med oppstart 18. mai forventes ferdigstilt i september 2022. Det var armering, men tykkelsen på «påstøpen måtte økes for å ha tilstrekkelig bæreevne»

Av øvrige aktiviteter kan nevnes

- Andre reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer. Alt fra vannlekkasjer i garasje, til forbedring av grøntanlegg på eiendommen.
- Økonomi, likviditet og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer, HMS- og sikkerhet.
- Gjennomgang av en rekke leverandøravtaler, for å kvalitetssikre tilfredsstillende betingelser og vurdere kost/nytte, frekvens etc. Samarbeid med leverandører evalueres løpende og endringer kan komme når styret finner det riktig. En takk til hele styret for godt samarbeid.

Styret takker for det gode og konstruktive samarbeidet vi har hatt med forvaltningskonsulent Siv Heim i OBOS og ser frem til et nytt produktivt år.

### **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**

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS som kan kontaktes på telefon 918 22 020.

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6699050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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