



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 668 188
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 189 324	3 204 945
Sum inntekter		4 189 324	3 204 945
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	308 085
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 979	50 000
Annen driftskostnad		4 251 420	3 526 841
Sum kostnader		4 546 009	3 884 926
Driftsresultat		-356 685	-679 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 748	2 526
Sum finansinntekter		29 748	2 526
Annen finanskostnad		3 339	139
Sum finanskostnader		3 339	139
Netto finans		26 409	2 386
Resultat før skattekostnad		-330 276	-677 595
Årsresultat		-330 276	-677 595
Totalresultat		-330 276	-677 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-330 276	-677 595
Sum overføringer og disponeringer		-330 276	-677 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		69 915	100 000
Sum varige driftsmidler		69 915	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 915	100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 159	48 632
Sum fordringer		119 159	48 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 310	438 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 310	438 305
Sum omløpsmidler		239 469	486 938
SUM EIENDELER		309 385	586 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			183 961
Udekket tap		146 315	
Sum opptjent egenkapital		-146 315	183 961
Sum egenkapital		-146 315	183 961
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		423 658	372 925
Annen kortsiktig gjeld		32 041	30 052
Sum kortsiktig gjeld		455 699	402 977
Sum gjeld		455 699	402 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 385	586 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368052

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 668 188
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 189 324	3 204 945
Sum inntekter		4 189 324	3 204 945
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	308 085
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 979	50 000
Annen driftskostnad		4 251 420	3 526 841
Sum kostnader		4 546 009	3 884 926
Driftsresultat		-356 685	-679 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 748	2 526
Sum finansinntekter		29 748	2 526
Annen finanskostnad		3 339	139
Sum finanskostnader		3 339	139
Netto finans		26 409	2 386
Resultat før skattekostnad		-330 276	-677 595
Årsresultat		-330 276	-677 595
Totalresultat		-330 276	-677 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-330 276	-677 595
Sum overføringer og disponeringer		-330 276	-677 595



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		69 915	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 915	100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 159	48 632
Sum fordringer		119 159	48 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 310	438 305
Sum omløpsmidler		239 469	486 938
SUM EIENDELER		309 385	586 938
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		183 961
Udekket tap	146 315	
Sum opptjent egenkapital	-146 315	183 961
Sum egenkapital	-146 315	183 961
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	423 658	372 925
Annen kortsiktig gjeld	32 041	30 052
Sum kortsiktig gjeld	455 699	402 977
Sum gjeld	455 699	402 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	309 385	586 938



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

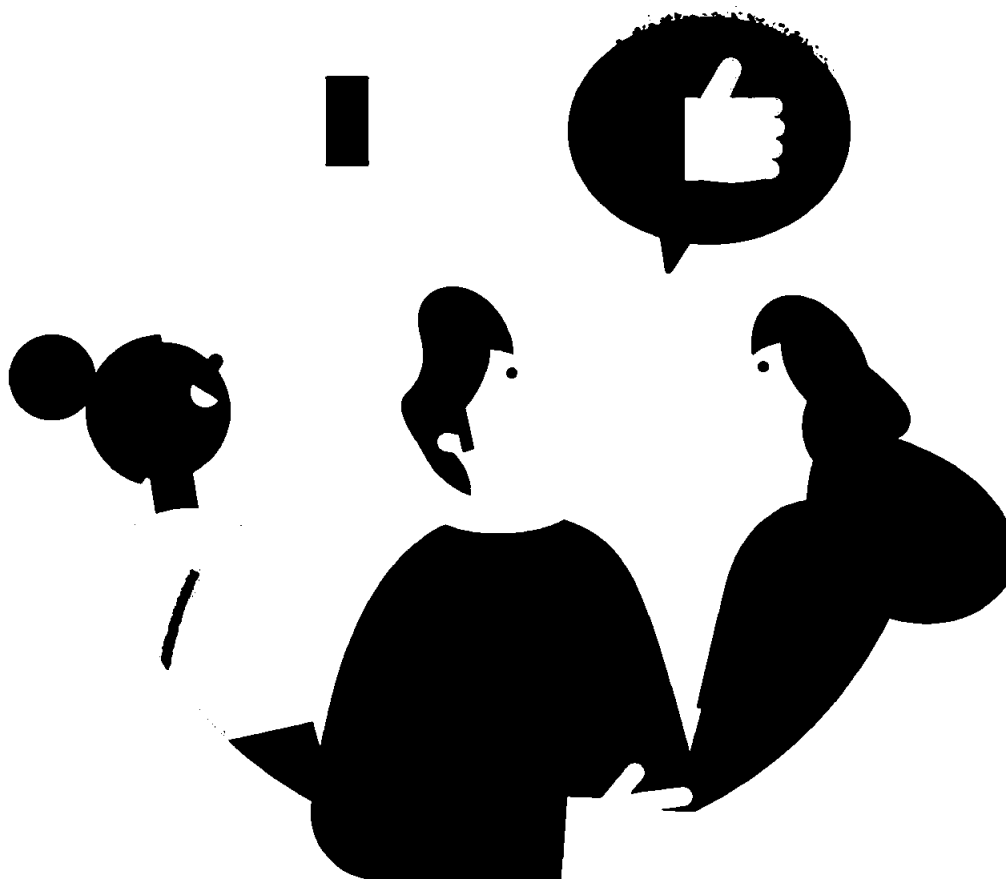
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

S.nr: 2184 Storebukta Boligsameie





Til seksjonseierne i Storebukta Boligsameie

Velkommen til årsmøte tirsdag 18. mars kl. 1800 i Kolben kulturhus, sal 2.

Det vises til varsel om tid og sted for årsmøtet, sendt ut på Vibbo 17.01.24.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023 og øvrige saksdokumenter. Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å sette seg godt inn i sakene som skal behandles.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet 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 kun avgis én stemme pr. seksjon

Alle som skal delta på årsmøtet må fylle ut vedlagte registreringsblankett. Det fylles ut bare én blankett for hver seksjon. De som ikke kan møte på årsmøtet, kan møte ved fullmektig. Dersom man ønsker å gi fullmakt til andre, må fullmakten på registreringsskjemaet fylles ut. I så fall skal **hele** blanketten fylles ut og signeres av eier.

Registreringsblankett (og eventuell fullmakt) leveres ved inngangen til møtelokalet, og du får utlevert voteringskort som skal benyttes ved alle avstemninger under møtet.

Styret håper på god oppslutning på årsmøtet.

Vel møtt!

Kolbotn, 11. mars 2024
Styret i Storebukta Boligsameie

Kjell G. Pettersen
Styreleder



2154 Storebukta Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever heie 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)



Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Storebukta Boligsameie
finner sted tirsdag 19, mars 2024 kl. 1800 i Kolben kulturhus, sal 2. Registrering fra kl. 1730.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av innkalling og sakliste
 - c. Godkjenning av stemmeberettigede
 - d. Valg av protokollfører
 - e. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
2. **Årsrapport for 2023**
3. **Regnskap for 2023 med revisjonsberetning**
4. **Fastsettelse av honorar til styret**
5. **Søknad om oppføring av pergola på takterrasse og støyskjerm på takterrasse**
6. **Kameraovervåkning i garasjene**
7. **Fordeling av kostnader for vannbåren oppvarming – ny modell**
8. **Innkomne forslag**
 - a). Forslag fra Hans A. Unneland om økt styrehonorar for 2023
 - b). Forslag fra Berit Braskereid om endring av felleskostnader for townhouse ifbm. fjernvarme som ikke leveres i 2. og 3. etg.
 - c). Forslag fra Berit Braskereid om installering av vannmålere
 - d). Forslag fra Berit Braskereid om rømningsvei for townhousene (til åpen post)
9. **Valg**
 - a. Styreleder for to år
 - b. To styremedlemmer for to år
 - c. To styremedlemmer for ett år
 - d. Ett varamedlem for ett år
 - e. Tre medlemmer til Valgkomiteen for ett år.
10. **Orienteringssaker**
 - a. Budsjett for 2024
 - b. Oppfølging av klager og reklamasjoner
 - c. Åpen post



Sak 2

Årsrapport for 2023

Vedlegg:

- Styrets årsrapport.

Styrets forslag til vedtak:

Årsrapport for 2023 godkjennes.



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. GENERELT OM SAMEIET

Storebukta Boligsameie

Storebukta Boligsameie er et registrert boligsameie i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 80 boligseksjoner, fordelt på 67 leiligheter og 13 townhouse. Leilighetene er fordelt på to lavblokker og townhouse på fem tomannsboliger/rekkehus. Sameiet er organisert etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Sameiet eier tomten, gnr. 240, bnr. 1057 i Nordre Follo kommune.

Storebukta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926668188.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører. Forretningsførers kontaktperson er Kjersti Hjelseth. Autorisert regnskapsfører er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

HMS

Sameiet har internkontrollsystem i samsvar med lov og forskrift. Det er ikke meldt om personskader i 2023.

Brannsikring

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boligseksjonene. Eier/beboer har ansvaret for at røykvarsler og brannslukningsapparat er på plass og fungerer.

Den planlagte brannøvelsen i 2023 ble ikke gjennomført grunnet manglende brukstillatelse av evakueringsplass (Aktivitetsparken). Øvelse vil bli gjennomført i løpet av våren 2024, så snart tilgang til aktivitetsparken er i orden.



Ligningsoppgave for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameiebrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere gjennom Vibbo 14.02.24.

2. EIERSKIFTER

Det har vært ett eierskifte i 2023.

3. STYRET

Ordinært årsmøte ble avholdt 17.04.23. Følgende ble valgt til styret

Styremedlem Gro Brækken, valgt frem til årsmøtet 2024

Varamedlem Bente Elisabeth Foss, valgt frem til årsmøtet 2024

Etter dette har styret slik sammensetning:

Styreleder Kjell G. Pettersen

Styremedlemmer Terje Menkerud, Einar Engebretsen, Gro Brækken, Geir Høiland

Varamedlem Bente Elisabeth Foss.

På styremøtet 06.12.22 ble Terje Menkerud valgt til styrets nestleder.

4. STYRETS ARBEID

Generelt

Styret har hatt åtte styremøter og behandlet i alt 85 saker. Styret har benyttet informasjonssystemet VIBBO for jevnlig informasjon og oppdatering til seksjonseierne. Styret har også fått nyttig tilbakemelding gjennom dette systemet. Det er også sendt ut to nyhetsbrev.

To av styrets medlemmer har deltatt på styrekurs i OBOS.

Fellesarealer

Også dette året har styret vært sterkt engasjert i oppfølging av klager og reklamasjoner overfor Solon Eiendom AS og AF-gruppen AS. Det har vært avholdt en rekke møter og ført



en omfattende korrespondanse. Noen saker er løst, men tempoet i gjennomføringen har ikke stått i noe rimelig forhold til den tid som er brukt på sakene.

På denne bakgrunn fant styret det nødvendig å engasjere juridisk og uavhengig teknisk sakkyndig. Advokat Dag Stadheim og takstmann Bernt I. Thorsen er fortsatt i arbeid for sameiet.

I juni 2023 ble det sendt varsel om søksmål til Solon. Dette ble besvart i august 2023, der Solon avviser alle krav. Etter dette har det vært arbeidet videre med dels å finne frem til en minnelig løsning, og dels med å forberede forliksklage. Forliksklage ble sendt i januar 2024.

Hagegruppa har gjort en betydelig innsats med å bidra til å holde utearealene i orden.

Støy

Situasjonen mht. avbøtende tiltak for å få redusert støy fra jernbanen er løst ved at samtlige vinduer i fasadene mot jernbanen er skiftet. Dette har hatt god effekt. Andre støyforhold som trinnstøy og støy på takterrasser er ikke løst, og er tatt med i forliksklagen.

Inneklima

Styret fikk forhandlet frem en løsning med montering av screens for leilighetene i 5. og 6. etasje. De seksjonseiere som tidligere har montert screens på eget initiativ, skal få dekket sine kostnader til dette. Dette forholdet er ennå ikke avsluttet.

Vannmålere

Nordre Follo kommune har bekreftet at det er krav om installering av vannmåler i alle boligseksjoner, og at dette kravet også var gjeldende i tidligere Oppegård kommune da Storebukta ble prosjektert. Solon bestrider dette, og hevder at de fikk godkjent prosjektet med bare én, felles vannmåler. Slik står saken, og forholdet er derfor tatt med i forliksklagen.

Noen beboere har reist spørsmål om styret burde forskuttere installering av vannmålere, og kreve refusjon fra Solon senere. Etter å ha rådført oss med sameiets advokat, kan ikke styret anbefale en slik løsning. Det kan vanskeliggjøre prosessen, og ville dessuten forutsette at sameiet måtte forskuttere installasjonskostnader i størrelsesorden ca. kr. 800 000.

Vanninntrengning i garasjekjeller

Det har vært og er fortsatt store problemer med vann som trenger inn i garasjekjellerne. Spesielt høsten 2023 var situasjonen ille. Det ble store oversvømmelser i garasjene, noe som førte til skader på flere biler og i boder. Bare kostnadene med å få pumpet ut vann beløp seg til ca. kr. 600 000.

Styret mener utbygger ikke har gjort nok for å klarlegge årsaksforholdet, til tross for gjentagene påpekninger av dette. Styret har derfor engasjert egne sakkyndige, som har



påpekt flere mangler både med selve konstruksjonen og med overvannshåndteringen. Styret vil holde utbygger ansvarlig for alle følgekostnader som påløper. Sameiets forsikringselskap er også orientert.

Dette forholdet er et hovedpunkt i forliksklagen.

Serviceavtaler

Styret har fulgt opp gjeldende serviceavtaler for vaktmestertjenester, VVS, heis, elektriske anlegg, ventilasjon, garasjeporter, m.v. Basert på erfaringer vil avtalene bli gjennomgått for å sikre at vi har mest mulig målrettede og kostnadseffektive avtaler. Styret vil også vurdere om det kan være aktuelt å skifte leverandør på noen områder.

Arbeidsgrupper

Det er opprettet følgende arbeidsgrupper:

Hagg-gruppe

Siri Engebretsen
Einar Engebretsen
Inger Lundgaard
Knut Petter Stenslie
Svanhild Kvernaas
Gro Brækken
Morten S. Veiteberg

Gruppen sørger for at flagget heises på de faste, offisielle flaggdagene.

Garasjegruppe

Terje Menkerud
Geir Høiland
Einar Engebretsen
Erik K. Torp
Hans A. Unneland
Ole Jørgen Vestby
Jan Frode Kalleberg
Elisabeth Hovda
Rolf Erik Pettersen
Kjell Kvernaas.

Gruppen har ansvar for tilsyn og vedlikehold av garasjene, og har gjort en formidabel innsats, ikke minst i forbindelse med de utfordringene som vanninntrengning i garasjene medførte.

Hage og utearealer

Bente Elisabeth Foss
Tone M. Elvenes
Turid Lie Jahnsen
Sissel Norum Aspengren



Cheryl Ann Lueders Håbesland
Hilde Dahl
Elisabeth Bjelde.

Gruppen har utført arbeid i uteområdet og har vært et nyttig supplement til det som skjer gjennom vaktmestertjenesten.

Andre saker

Styret har bl.a. arbeidet med

- Løpende kontroll og vedlikehold
- Filterbyte til eierseksjonenes ventilasjonsanlegg
- Skilt og nøkler
- I august ble det arrangert dugnad med etterfølgende beboertreff i sameiets uteområde.

5. ÅRSREGNSKAPET

Generelt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede stilling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak at avskrivninger ikke er hensyntatt i budsjettet. I tillegg er kostnader til juridisk bistand og takstmann høyere enn budsjettet. Kostnader til drift og vedlikehold av garasje, samt ventilasjon og VVS høyere enn budsjettet. Dette har sammenheng med vanninntrengning i garasjene, noe som er et vesentlig punkt i forliksklagen mot Solon Eiendom AS. Alle følgekostnader kreves refundert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 330 276 som foreslås ført mot egenkapital.



Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også eventuelle påkostninger, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Sameiet hadde pr. 31.12.23 negativ arbeidskapital på kr. 216 229. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer kassakreditt på kr. 500 000 som en kortsiktig løsning. Det ventes også dekning fra forsikring på enkelte kostnader.

Neste års budsjett er nærmere omtalt i pkt. 6.

Restanse felleskostnader

Ved årsskiftet var det kr. 11 041 i restanser på andel av felleskostnadene. Forskuddsbetalt andel av felleskostnadene var på kr. 32 042. Purringer på manglende betaling blir sendt ut ca. 20. i hver måned.

6. BUDSJETT FOR 2024

Generelt

Budsjettet for 2024 foreligger årsmøtet til orientering. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet viser et overskudd på kr. 254 000, som forutsettes tilført egenkapital.

På budsjetteringstidspunktet ble økningen av felleskostnadene satt til 2 %.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr. 1 065 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energikostnadene vil holde seg høye også i 2024, men legger til grunn at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energibruk og energisparing. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger med 5,2 % fra 01.01.2024, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.



Lån

Storebukta Boligsameie har ikke lån. Det er innvilget kassakreditt.

Felleskostnader

i budsjettet har styret tatt hensyn til elementene nevnt ovenfor, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester som sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Resultatet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Hvis situasjonen gjør det nødvendig vil styret før sommeren vurdere om det vil være påkrevet med en ytterligere økning av felleskostnadene, f. eks. fra september 2024.

Det er ikke budsjettet med ekstraordinært honorar til styret. Om dette vedtas i samsvar med foreliggende forslag, må beløpet innarbeides i budsjettet, slik at utbetaling kan skje i løpet av 4. kvartal 2024.

For øvrig vises til de enkelte postene i budsjettet.

7. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

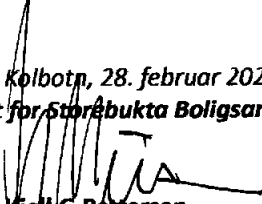
Styret var klar over at 2023 også ville bli et krevende år. Vi hadde imidlertid et håp om at de fleste gjenstående saker i forhold til Solon Eiendom og AF-gruppen kunne finne en løsning i minnelighet. Styret har siden overtakelsen hatt i alt 11 møter med Solon og AF, og har utvekslet en uendelig mengde e-poster. Målet har vært å finne frem til konkrete løsninger på et stort antall reklamasjoner og klager. Slik gikk det dessverre ikke. Styret har derfor sett seg nødt til å ta ut forliksklage mot Solon. Denne ble inngitt i januar 2024. Etter styrets oppfatning er det liten grunn til å tro at saken vil bli løst i forliksrådet. Dette innebærer at konflikten må avsluttes gjennom en domstolsbehandling. Forliksklagen har en økonomisk ramme på 27,8 mill. kr.

Som det fremgår av rapporten er det oppfølging av saken mot Solon som har tatt mest tid. Men styret har også fulgt opp de mer ordinære driftsoppgavene i sameiet.


Styret vil takke de beboere som har påtatt seg oppgaver i arbeidsgrupper og på annen måte. Det har vært til stor hjelp for styret og sameiet. Samtidig takker vi for den tillit beboerne har vist oss. Vi har forsøkt å ivareta sameiets interesser på beste måte. Og har også forsøkt å informere om utviklingen under veis.



Kolbotn, 28. februar 2024
I styret for Storebukta Boligsameie



Kjell G Pettersen
Styreleder




Terje Menkerud
Styrets nestleder



Geir Høiland
Styremedlem



Einar Engebretsen
Styremedlem



Gro Brækken
Styremedlem

Bente Elisabeth Foss
Varamedlem





Sak 3

Årsregnskap for 2023 med revisjonsberetning

Vedlegg:

- Årsregnskap
- Revisjonsberetning

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsregnskapet for 2023 godkjennes
2. Revisjonsberetningen tas til orientering
3. Årets underskudd, kr. 320 276, føres mot egenkapital.



STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 668 188, KUNDENR. 2184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 989 626	3 012 878	3 939 000	4 428 000
Andre inntekter	3	199 698	192 067	120 000	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 189 324	3 204 945	4 059 000	4 528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-38 085	-31 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-270 000	-210 000	-210 000
Avskrivninger	13	-54 979	-50 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 688	-23 097	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-108 575	-166 275	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-275 525	-34 523	-20 000	-400 000
Kontingenter		0	0	-2 050	0
Drift og vedlikehold	8	-1 431 003	-642 317	-530 000	-950 000
Forsikringer		-277 409	-257 012	-270 000	-330 000
Energi/fyring	9	-1 201 363	-1 459 740	-1 440 000	-1 210 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 328	-332 009	-336 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-593 529	-611 868	-582 500	-653 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 546 009	-3 884 926	-3 548 550	-4 271 000
DRIFTSRESULTAT		-356 685	-679 981	510 450	257 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 748	2 526	0	0
Finanskostnader	12	-3 339	-139	0	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 409	2 386	0	-3 000
ÅRSRESULTAT		-330 276	-677 595	510 450	254 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-183 961	-677 595		
Udekket tap		-146 315	0		



STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 668 188, KUNDENR. 2184

	BALANSE		
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	69 915	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		69 915	100 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 041	4 915
Forskuddsbetalte kostnader		92 146	3 892
Andre kortsiktige fordringer	14	15 972	39 825
Feiikonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		120 096	438 097
Sparekonto OBOS-banken		215	209
SUM OMLØPSMIDLER		239 470	486 938
SUM EIENDELER		309 384	586 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	183 961
Udekket tap	15	-146 315	0
SUM EGENKAPITAL		-146 315	183 961
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 041	30 052
Leverandørgjeld		423 658	372 925
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		455 699	402 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 384	586 938
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Koibotn, 28. februar 2024			
Styret i Storebukta Boligsameie			
Kjell Gunter Pettersen /s/	Einar Jan Engebretsen /s/	Terje Menkerud /s/	
Geir Høiland /s/	Gro Brækken /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader leiligheter	2 091 288
Felleskostnader leiligheter likt	712 880
Felleskostnader Townhouse	565 248
Kabel-TV	276 963
Felleskostnader Townhouse likt	138 320
Parkering leilighet	124 200
Internett Townhouse	48 477
Parkering Townhouse	32 250
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 989 626

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbillading	158 958
Ladestasjoner	31 425
Nettinnbetalinger	825
Skilt	4 130
Forsikring tidligere år	4 360



SUM ANDRE INNETEKTER	199 698
-----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 176, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 688.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-139 780
------------------	----------

OBOS Prosjekt AS	-6 184
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 280
--	---------

Erik A. Hammer	-14 063
----------------	---------

Norsk Forening Mot Støy	-13 125
-------------------------	---------

Takstmann Bernt Ivar Thorsen	-32 375
------------------------------	---------

Trifolia AS	-39 719
-------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-275 525
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 071
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-100 073
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-18 234
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 493
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 712
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-99 875
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-180 820
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-714 135
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 750
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 840
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 431 003
---------------------------------	-------------------



NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-295 536
Fjernvarme	-905 827
SUM ENERGI / FYRING	-1 201 363

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 666
Driftsmateriell	-9 024
Vaktmestertjenester	-442 899
Vakthold	-2 956
Renhold ved firmaer	-86 180
Snørydding	-517
Andre fremmede tjenester	-24 751
Kontor- og datarekvisita	-965
Trykksaker	-16
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 176
Andre kontorkostnader	-1 803
Porto	-80
Kontingenter	-3 690
Bank- og kortgebyr	-2 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-593 529

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	811
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 667
SUM FINANSINNEKTER	29 748

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 339
SUM FINANSKOSTNADER	-3 339

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

TILHENGER

Tilgang 2023	24 894
Avskrevet i år	-4 979



19 915

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2022	150 000	
Avskrevet tidligere år	-50 000	
Avskrevet i år	-50 000	
		50 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		69 915

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-54 979**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbillading desember 2023	15 972
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 972

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	2023	2022
Andel leiligheter	-149 920	145 054
Andel Townhouse	3 606	38 907
SUM EGENKAPITAL	-146 315	183 961



Til årsmøtet i Storebukta Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storebukta Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer til styret

Årsmøtet 2023 fattet bl.a. slikt vedtak:

For regnskapsåret 2023 budsjetteres med uendret beløp, kr. 210 000.

Fra Hans A. Unneland foreligger forslag om å øke styrehonoraret til hvert styremedlem, inkl. varamedlem, med 50 % for 2023 i forhold til vedtatt honorar. Det vises til sak 7, der forslaget er inntatt i sin helhet.

Styret foreslår at det ekstraordinære honoraret utbetales i løpet av 4. kvartal 2024.

Styret foreslår at honorarene for 2023 fastsettes i samsvar med dette. Styret budsjetterer med an honorarene for 2024 holdes uendret på ordinært nivå.

Styrets forslag til vedtak:

1. Forslaget fra Hans A. Unneland vedtas.
2. I samsvar med dette fastsettes godtgjørelsen for 2023 til kr. 45 000 pr. medlem, herunder varamedlemmet, og kr. 90 000 for styreleder. Til sammen kr. 315 000.
3. Den ekstraordinære godtgjørelsen utbetales i løpet av 4. kvartal 2024.
4. For regnskapsåret 2024 budsjetteres med kr. 210 000.



FORSLAG OM ØKET STYREHONORAR FOR 2023

Det har vært store utfordringer med bygningsmassen i Storebukta. Merarbeidet som styret har måttet gjøre går langt utover det som er normalt. Satsene for styrehonorarer er basert på det arbeide som vanligvis påløper i sameier av vår størrelse. Det er også naturlig å forvente et visst merarbeid de første årene.

Styret har hatt en utstrakt dialog med Solon og AF-gruppen for å finne løsninger på alle feil og mangler som er avdekket. Takket være en dyktig og iherdig innsats fra styret er en rekke saker blitt løst, men dessverre er det mye som gjenstår. Det har vist seg nytteløst med videre dialog og styret har arbeidet sammen med advokat for å forberede et søksmål mot Solon. Styret representerer sameiet og ved et søksmål innebærer det at det er styret advokaten må forholde seg til og som må undersøke og fremskaffe alt av det faktiske grunnlaget for søksmålet. Det er et meget krevende arbeid.

Det er et prisverdig arbeid styret nedlegger. Men arbeidsmengden har gått utover alle proporsjoner. Arbeidet kommer oss alle som medlemmer i sameiet til gode og min samvittighet sier at jeg i det minste må kunne bidra med en viss økonomisk kompensasjon til styret. Jeg foreslår derfor som et unntakstilfelle at styrekompensasjonen økes med 50% til hvert av styremedlemmene for 2023. Hvert styremedlem mottar kr. 30.000 inkludert varamedlem. Styreleder mottar kr. 60.000.

Forslag:

Styrehonoraret til hvert styremedlem inklusive varamedlem økes med 50% for 2023 i forhold til vedtatt honorar.

Kolbotn 11.01.2024

Hans A. Unneland

Sak 5

Søknad om oppføring av pergola på takterrasse og støyskjerm på takterrasse

Vedlegg:

- Revidert søknad fra Berit Braskereid, Theodor Hansens vei 7 C
- Søknad fra Siri og Einar Engebretsen, Solbråtanveien 14 D,
- Søknad om godkjenning av støyskjerm, Svein og Sigrun Riise, Solbråtanveien 14 C

Generelt

Det er avklart at oppføring av pergola på takterrasse omfattes av vedtektene § 7.3, jf. § 7.10. Dette innebærer at søknader skal avgjøres av årsmøtet. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det er videre avklart at slik oppføring er søknadspliktig til kommunen. Slik søknad kan fremmes etter at sameiet har gitt sin tillatelse.

Theodor Hansens vei 7 C.

En søknad forelå også til årsmøtet 2023. Søknaden ble avslått. Det foreligger nå en revidert søknad. Styret mener at den nye plasseringen ikke vil være til sjenanse for omgivelsene, og at denne plasseringen ikke på samme måte som tidligere plassering ikke innebærer noe vesentlig inngrep i fasaden. Styret mener derfor at den reviderte søknaden kan godkjennes.

Solbråtanveien 14 D

Søknaden gjelder innglasset pergola for å avbøte støy fra jernbanen. Det foreligger detaljerte tegninger. Styret kan ikke se at tiltaket vil være til vesentlig ulempe for omgivelsene, og heller ikke at det innebærer noen nevneverdig fasadeendring. Styret mener derfor at søknaden kan godkjennes.

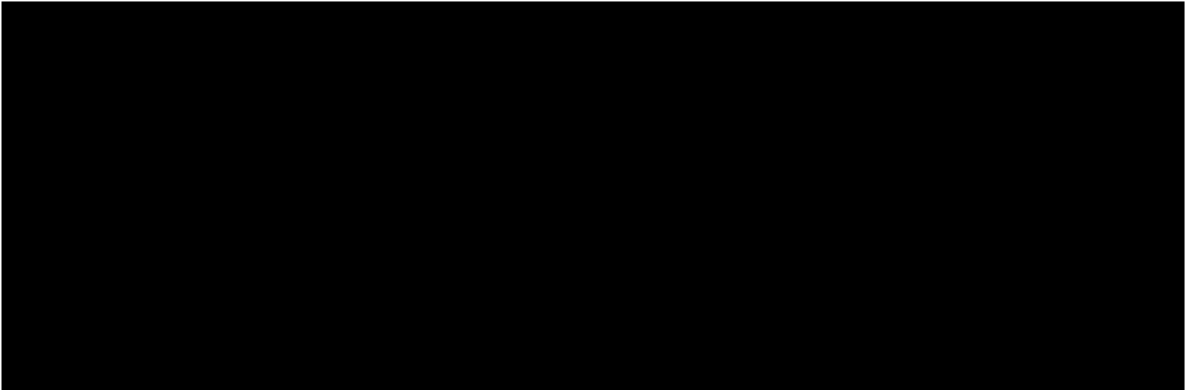
Solbråtanveien 14 C

Søknaden gjelder godkjenning av allerede montert støyskjerm for å avbøte støy fra jernbanen. Det foreligger skisse. Styret kan ikke se at tiltaket vil være til vesentlig ulempe for omgivelsene, og heller ikke at det innebærer noen nevneverdig fasadeendring. Styret mener derfor at søknaden kan godkjennes.



Styrets forslag til vedtak:

1. Revidert søknad om tillatelse til oppføring av pergola i Theodor Hansens vei 7 C, godkjennes. Søker må sørge for at det sendes søknad til bygningsmyndigheten. Kopi av søknaden skal sendes styret-
2. Søknad om tillatelse til oppføring av innglasset pergola i Solbråtanveien 14 D, godkjennes. Søker må sørge for at det sendes søknad til bygningsmyndighetene. Kopi av søknaden skal sendes styret.
3. Søknad om tillatelse for oppføring av støyskjerm i Solbråtanveien 14 C, godkjennes. Søker må sørge for at det sendes søknad til bygningsmyndighetene. Kopi av søknaden skal sendes styret.



Hei

(PS. Si ifra dersom denne søknaden skal sendes via Vibbo's nettsted eller ikke, i så fall videresender jeg den til vibbo også)

Viser til siste årsmøte den 17/4-2023 hvor Pergola må omsøkes for ny plassering i 7C.
Legger ved skisse av ny plassering og ber om nytt forslag til vedtak fra styret.

Søknad 1.

Ny plassering av pergola, se vedlagte skisse.





Til: Styret i Storebukta Boligsameie v / styreleder Kjell G. Pettersen

**Fra: Siri og Einar Engebretsen,
Solbråtanveien 14 D, leilighet A 507
1410 Kolbotn**

- 2 JAN. 2024

Søknad om oppsettelse av Pergola.

Vi refererer til tidligere dialog og ønsker denne saken lagt frem for årsmøtet for godkjenning.

Behovet for glass er betinget i ønsket om et sted på terrassen med mindre tog-støy.

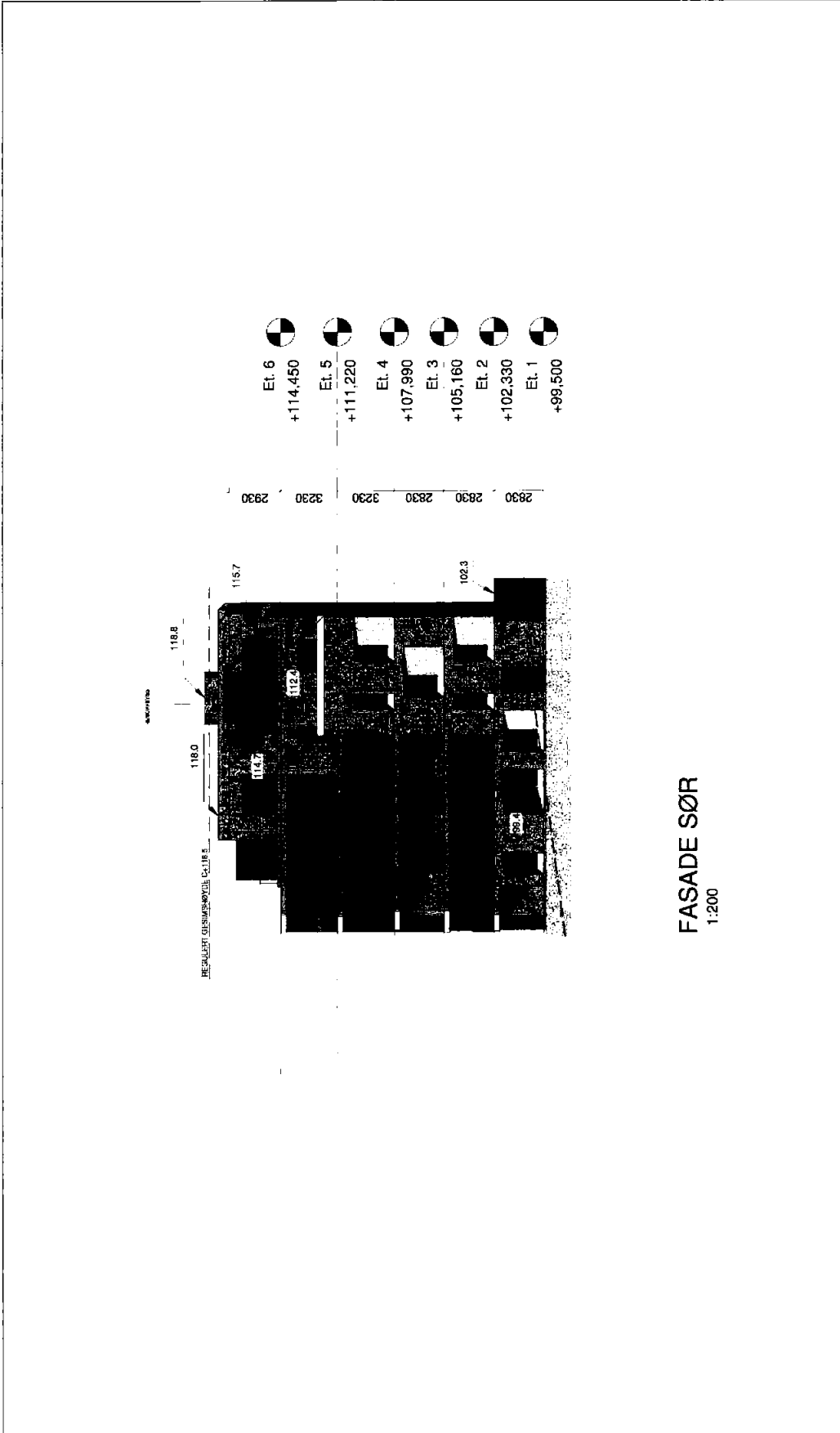
Tegninger vedlagt

Med vennlig hilsen

Siri og Einar Engebretsen



21.11.2023 08:55:01



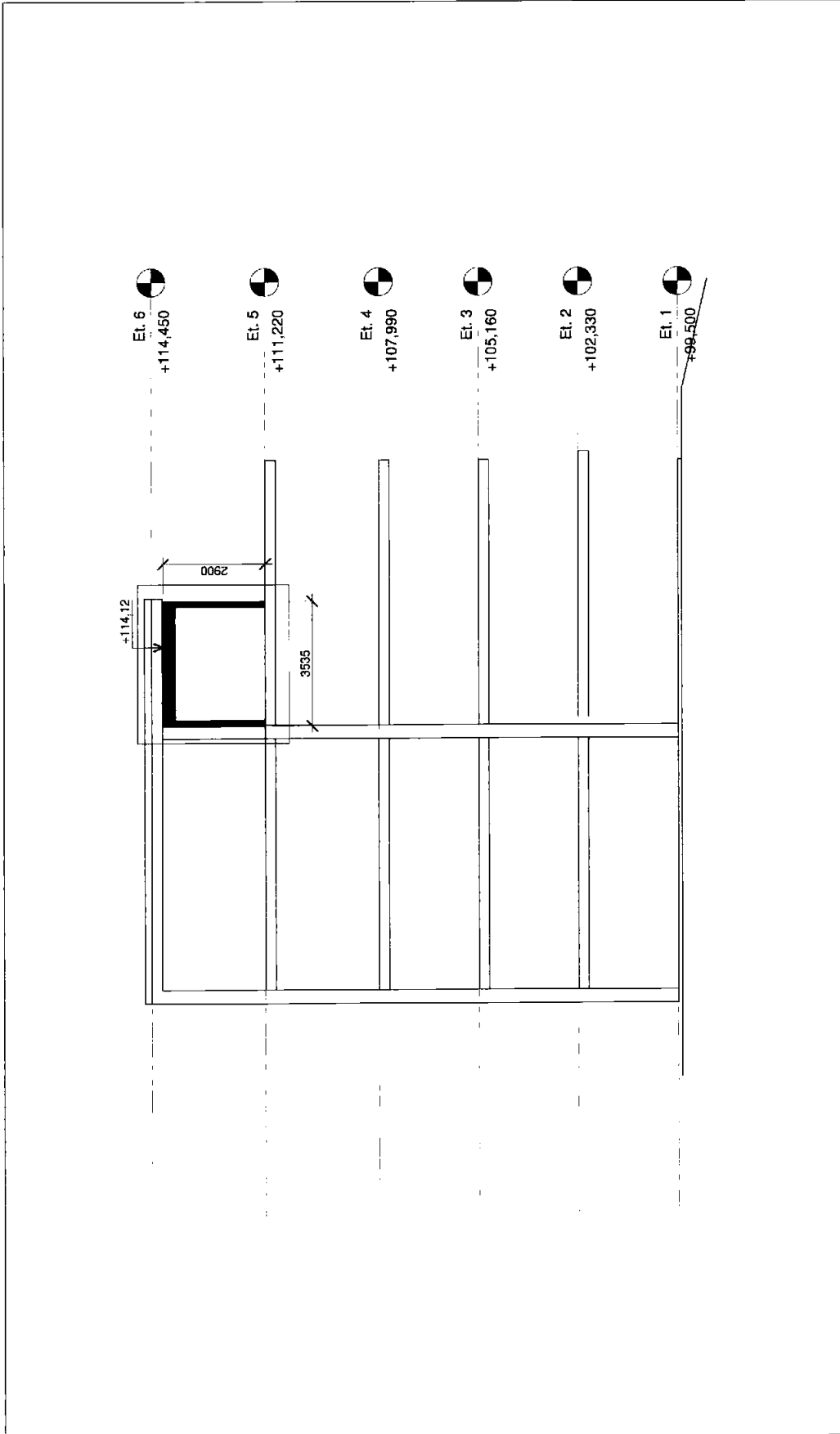
FASADE SØR
1:200

TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER NÆRMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

		Fasade sør	
No.	Description	Project number	130
Date		Date	20.11.2023
		Drawn by	TS
		Checker	Stale
		Scale	1:200
		Einar Engebretsen	
		Sobranvålen 14 D	
		1410 Kolbotn	
		Utestue	

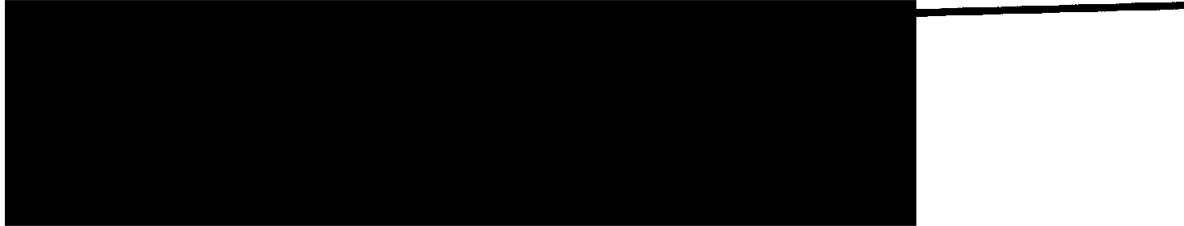


21.11.2023 08:03:54



TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER IVERMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

		Snitt Project number Date Drawn by Checked by		140 TS Checker Scale 1 : 100	
		Einar Engebretsen Solbrannveien 14 D 1410 Kolbotn		Utestue	
No.	Description	Date			



Fra: Sigrun Riise
Sendt: tirsdag 6. februar 2024 12:47

Til styret i sameiet Storebukta

Vi skriver for å orientere dere om at vi har montert en skjerm på terrassen vår for å redusere støyen fra den nærliggende jernbanelinjen. Støyskjermen vi har valgt er arkitektonisk utformet for å være i tråd med resten av bygget, både i materiale, farge og stil. Den ligger på innsiden av glassrekkverket som igjen ligger tilbaketrukket bak et bed med sedum. Støyskjermen er diskret og belagt med de samme platene som resten av bygget. Den er lite synlig fra bakkeplan og plassert på den delen av terrassen som ligger lengst unna sameiets sosiale soner og nærmest toget. Hvis vi fjerner støyskjermen, vil bygget se ut eksakt sånn som før.

For å måle effekten av skjermingen, fikk vi Pål Jensen fra Foreningen mot støy til å foreta målinger. Rapporten følger vedlagt. Vi kan vel bare være enige om at byggene ikke tilfredsstiller kravene til støyforskriftene. Iflg Pål Jensen har vi fremdeles soner på terrassen som er tett oppunder rød sone, og støyskjermen vi har satt opp, burde vært både høyere og lengere. Vi føler egentlig at det er noen andre (les: Solon/AF) som burde tatt tak i og utbedret vår terrasse mht støyproblemet, men siden vi er rundt 80 år og ikke akkurat kan sette livet på vent, følte vi at det var nødvendig å handle proaktivt for å kunne ta terrassen i bruk sånn som vi hadde forutsett da vi flyttet inn for 3 år siden. Det håper vi på forståelse for.

Mvh Sigrun Riise







Sak 6

Kameraovervåking i garasjene

Det har vært flere hendelser som gjør at styret har vurdert kameraovervåking og andre sikringstiltak i garasjene. Det har vært både innbrudd og innbruddsforsøk. Det ser ut som folk med uærlige hensikter har tatt seg inn gjennom garasjene. Det er ingen tvil om at det er meget enkelt å ta seg inn i garasjene, og slik må det nødvendigvis være.

Datatilsynets retningslinjer forutsetter at all form forkameraovervåking i boligselskaper er forankret i et ønske blant beboerne. I praksis innebærer dette at det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet for at slik overvåking kan iverksettes.

Det finnes ulike typer overvåking, i ulike prisklasser. Styret vurderer dette, og må nødvendigvis også se dette i budsjettmessig sammenheng.

I første omgang ber styret om årsmøtets tilslutning til at det kan iverksette dette sikringstiltaket.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere kameraovervåking i sameiets garasjer og tilleggende områder.



Sak 7

Fordeling av kostnader til vannbåren oppvarming – ny modell

Innledning

Townhusene ble levert med vannbåren oppvarming bare i 1. etg. Dette var ikke i samsvar med salgsprospektet.

Imidlertid fordeles oppvarmingskostnadene basert på oppvarming av guiv i alle etasjer. Dette fremstår som urimelig.

Styret har vært opptatt av å finne frem til en hensiktsmessig løsning, uten å måtte foreta endringer i den grunnleggende fordelingsnøkkelen, noe som ville kreve enstemmighet blant alle seksjonseierne. Styret fremmer derfor forslag om en tilføyelse i vedtektene som tar høyde for en mer rimelig kostnadsfordeling.

Endring i fordeling av oppvarmingskostnader

Sameiet forventer at de total fjernvarmekostnader i 2024 blir på kr 1.200.000,-. Av dette forutsettes 60% brukt til oppvarming med vannbåren gulvvarme (kilde: fjernvarmeleverandør, Fortum) mens de øvrige 40% går til oppvarming av tappevann. 30% av oppvarmingskostnaden fordeles likt på alle enheter mens de resterende 70% (kr 504.000,-) i dag fordeles etter eierbrøk.

Som følge av at townhusene kun har vannbåren gulvvarme i 1. etg foreslås det at en ny fordelingsnøkkel for den delen av oppvarmingskostnaden som i dag fordeles etter eierbrøk. Forslaget innebærer at grunnlaget for kostnadsfordeling for townhouse reduseres og settes til 100% av areal i 1. etg, 20% av areal i 2. etg og 10% av areal i 3. etg. For leilighetene benyttes eierbrøk som tidligere.

Endringen innebærer en total reduksjon i felleskostnader for townhouse på 4.108,- pr mnd og en tilsvarende økning fordelt på leilighetene i bygg A og B.

Boligtype	Størrelse (m2)	Endring oppvarmingskostnad pr mnd	Endring, sum felleskostn %
Leilighet	40	27,-	1,0 %
Leilighet	60	41,-	1,1 %
Leilighet	80	55,-	1,3 %



Leilighet	100	68,-	1,5 %
Leilighet	120	82,-	1,5 %
Leilighet	140	96,-	1,6 %
Townhouse	124	-314,-	-5,9 %
Townhouse	146	-318,-	-5,4%

Forslag til tilføyelse i Vedtektene § 3

Etter punkt c) gjøres følgende tilføyelse:

Som følge av at townhusene bare får gulvvarme i 1. etasje, fastsettes følgende:

Den delen av oppvarmingskostnadene som fordeles etter eierbrøk endres slik at grunnlaget for kostnadsfordeling for townhusene settes til 100% av areal i 1. etasje, 20% av areal i 2. etasje og 10% av areal i 3. etasje. For leilighetene benyttes eierbrøk som nå.

Styrets forslag til vedtak:

1. I Vedtektene § 3, etter pkt. c) gjøres følgende tilføyelse:

Som følge av at townhusene bare får gulvvarme i 1. etasje, fastsettes følgende:

Den delen av oppvarmingskostnadene som fordeles etter eierbrøk endres slik at grunnlaget for kostnadsfordeling for townhusene settes til 100% av areal i 1. etasje, 20% av areal i 2. etasje og 10% av areal i 3. etasje. For leilighetene benyttes eierbrøk som nå.

2. Forslag fra Berit Braskereid vedtas ikke.



Sak 8

Innkomne forslag

Vedlegg:

- a) Forslag fra Hans A. Unneland om økt styrehonorar for 2023.
- b) Forslag fra Berit Braskereid om
 1. Endring av felleskostnader for Townhouse ifm. Fjernvarme som ikke leveres i 2. og 3. etg.
 2. Installering av vannmålere
 3. Åpen post. Rømningsvei for Townhousene

Styrets forslag til vedtak:

1. Hans A. Unnelands forslag behandles under sak 4
2. Berit Braskereids forslag 1 behandles under sak 7
3. Berit Braskereid forslag 2 foranlediger intet vedtak av årsmøtet.
4. Berit Braskereid forslag behandles under sak 10 (som angitt av forslagsstiller).

Styrets begrunnelse, innstillingens pkt. 2:

Installering av vannmåler i alle leiligheter er et tvistesporsmål mellom sameiet og utbygger (Solon Eiendom AS). Sameiet, med støtte fra Nordre Follo kommune, mener at dette var et krav som ikke er fulgt opp av utbygger. Solon Eiendom AS hevder at kommunen har godkjent én, felles vannmåler for hele sameiet i forbindelse med byggesaken.

Siden partene er uenige, er dette tatt inn i forliksklagen mot utbygger. Styret er kjent med at noen av seksjonseierne allerede har installert vannmåler for egen regning. Etter råd fra vår advokat har styret vært tilbakeholdne med å anbefale dette, av frykt for at dette kan komplisere tvistebehandlingen på dette punktet.

Det er imidlertid helt på det rene at de seksjonseiere som ønsker det kan installere vannmåler for egen regning. Det er ikke noe styret verken kan eller vil nekte noen å gjøre. Dette må den enkelte selv ta stilling til.



Det er helt klart at sameiet ikke har økonomi til å forskuttere installasjonskostnadene.

Det vil også være slik at de som installerer vannmåler selv må søke om refusjon av sine utlegg fra utbygger. Det samme gjelder eventuelt krav om etterbetaling av for mye betalt vannavgift.



FORSLAG OM ØKET STYREHONORAR FOR 2023

Det har vært store utfordringer med bygningsmassen i Storebukta. Merarbeidet som styret har måttet gjøre går langt utover det som er normalt. Satsene for styrehonorarer er basert på det arbeide som vanligvis påløper i sameier av vår størrelse. Det er også naturlig å forvente et visst merarbeid de første årene.

Styret har hatt en utstrakt dialog med Solon og AF-gruppen for å finne løsninger på alle feil og mangler som er avdekket. Takket være en dyktig og iherdig innsats fra styret er en rekke saker blitt løst, men dessverre er det mye som gjenstår. Det har vist seg nytteløst med videre dialog og styret har arbeidet sammen med advokat for å forberede et søksmål mot Solon. Styret representerer sameiet og ved et søksmål innebærer det at det er styret advokaten må forholde seg til og som må undersøke og fremskaffe alt av det faktiske grunnlaget for søksmålet. Det er et meget krevende arbeid.

Det er et prisverdig arbeid styret nedlegger. Men arbeidsmengden har gått utover alle proporsjoner. Arbeidet kommer oss alle som medlemmer i sameiet til gode og min samvittighet sier at jeg i det minste må kunne bidra med en viss økonomisk kompensasjon til styret. Jeg foreslår derfor som et unntakstilfelle at styrekompensasjonen økes med 50% til hvert av styremedlemmene for 2023. Hvert styremedlem mottar kr. 30.000 inkludert varamedlem. Styreleder mottar kr. 60.000.

Forslag:

Styrehonoraret til hvert styremedlem inklusive varamedlem økes med 50% for 2023 i forhold til vedtatt honorar.

Kolbotn 11.01.2024

Hans A. Unneland



Hei,
Saker som bes behandlet på årsmøte med dertilhørende vedtak.

Sak 1.

Endring av felleskostnader for Townhouse ifm. fjernvarme som ikke leveres i 2 og 3 etg.
(Forstår at styret også har forslag til løsning her, noe jeg er glad for)

Forslag:

Endre brøk tilsvarende slik at alle boenheter har samme fordeling av kostnader iht antall m² med 70/30% prinsippet.

Subsidiært: Installere energimåler med **automatisk** avlesning.

For mye belastet på felleskostnader refunderes fra tidspunkt feilfakturering oppstod.

Sak 2.

Kommunale avgifter vann og avløp.

Forslag:

La de som ønsker å installere godkjente vannmålere, på egen bekostning, iverksette dette.

Målere utleveres gratis av kommunen, så vi snakker kun om selve installasjonen utført av autorisert rørlegger.

Alle beboere har etter loven rett til å bli fakturert etter faktisk forbruk fra kommunen.

Det vil ikke være noe motsetningsforhold mot pågående sak ovenfor Solon som selvfølgelig støttes fullt ut av oss beboere.

Under "Åpen post" ? :

Rømningsvei for noen av Townhouseene er utstyrt med brannstige fra 3 Etg.

Hvilke vurderinger gjør styret seg i forhold til isdannelse utenfor verandadør og nedbør av snø på det verste med over 50 cm på 1 døgn.

Det er svært liten klaring mellom verandadør og terrassegulv slik at man ikke kommer ut for å kunne foreta måking/fjerning av hindring som is/snø foran døren.



Sak 9

Valg

Vedlegg:

Valgkomiteens innstilling



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2024

Styret

Styreleder Kjell G. Pettersen	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem Einar Engebretsen	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem Terje Menkerud	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem Geir Høiland	Gjenvalg for 1 år
Styremedlem Audun Kyrkjebø	Velges for 1 år
Varamedlem Linda Vibekk	Velges for 1 år

Valgkomiteen

Bente Elisabeth Foss	Velges for 1 år
Sissel Norum Aspengren	Velges for 1 år
Truls Hagen	Velges for 1 år

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Kolbotn, 21. februar 2024

Kjell Kvernaas

Odd Nygård

Geir Håbesland



Sak 10

Orienteringssaker

Styret vil orientere om følgende saker. Under Åpen post blir det anledning til å stille spørsmål også om andre saker som ikke har vært behandlet i årsmøtet.

1. Budsjett for 2024
2. Oppfølging av klager og reklamasjoner – forholdet til Solon Eiendom AS
3. Åpen post

Styrets forslag til vedtak:

Tas til orientering.



STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 668 188, KUNDENR. 2184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 989 626	3 012 878	3 939 000	4 428 000
Andre inntekter	3	199 698	192 067	120 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 189 324	3 204 945	4 059 000	4 528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-38 085	-31 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-270 000	-210 000	-210 000
Avskrivninger	13	-54 979	-50 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 688	-23 097	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-108 575	-166 275	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-275 525	-34 523	-20 000	-400 000
Kontingenter		0	0	-2 050	0
Drift og vedlikehold	8	-1 431 003	-642 317	-530 000	- 950 000
Forsikringer		-277 409	-257 012	-270 000	-330 000
Energi/fyring	9	-1 201 363	-1 459 740	-1 440 000	-1 210 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 328	-332 009	-336 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-593 529	-611 868	-582 500	-653 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 546 009	-3 884 926	-3 548 550	-4 271 000
DRIFTSRESULTAT		-356 685	-679 981	510 450	257 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 748	2 526	0	0
Finanskostnader	12	-3 339	-139	0	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 409	2 386	0	-3 000
ÅRSRESULTAT		-330 276	-677 595	510 450	254 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-183 961	-677 595		
Udekket tap		-146 315	0		



OBOS Eiendoms- forvaltning AS

Freserveien 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.