



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Boligforvaltning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 531 459	0
Sum inntekter		3 531 459	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 669 674	0
Sum kostnader		2 669 674	0
Driftsresultat		861 785	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		255	0
Sum finansinntekter		255	0
Annen finanskostnad		484	0
Sum finanskostnader		484	0
Netto finans		-229	0
Ordinært resultat før skattekostnad		861 556	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		861 556	0
Årsresultat		861 556	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 224	0
Andre fordringer		199 320	0
Sum fordringer		243 544	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		891 117	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		891 117	0
Sum omløpsmidler		1 134 661	0
SUM EIENDELER		1 134 661	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		861 556	0
Sum opptjent egenkapital		861 556	0
Sum egenkapital		861 556	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		273 105	0
Sum kortsiktig gjeld		273 105	0
Sum gjeld		273 105	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 661	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 516779

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Boligforvaltning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 531 459	0
Sum inntekter		3 531 459	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 669 674	0
Sum kostnader		2 669 674	0
Driftsresultat		861 785	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		255	0
Sum finansinntekter		255	0
Annen finanskostnad		484	0
Sum finanskostnader		484	0
Netto finans		-229	0
Ordinært resultat før skattekostnad		861 556	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		861 556	0
Årsresultat		861 556	0



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 224	0
Andre fordringer		199 320	0
Sum fordringer		243 544	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		891 117	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		891 117	0
Sum omløpsmidler		1 134 661	0
SUM EIENDELER		1 134 661	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		861 556	0
Sum opptjent egenkapital		861 556	0
Sum egenkapital		861 556	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		273 105	0
Sum kortsiktig gjeld		273 105	0
Sum gjeld		273 105	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 661	0



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

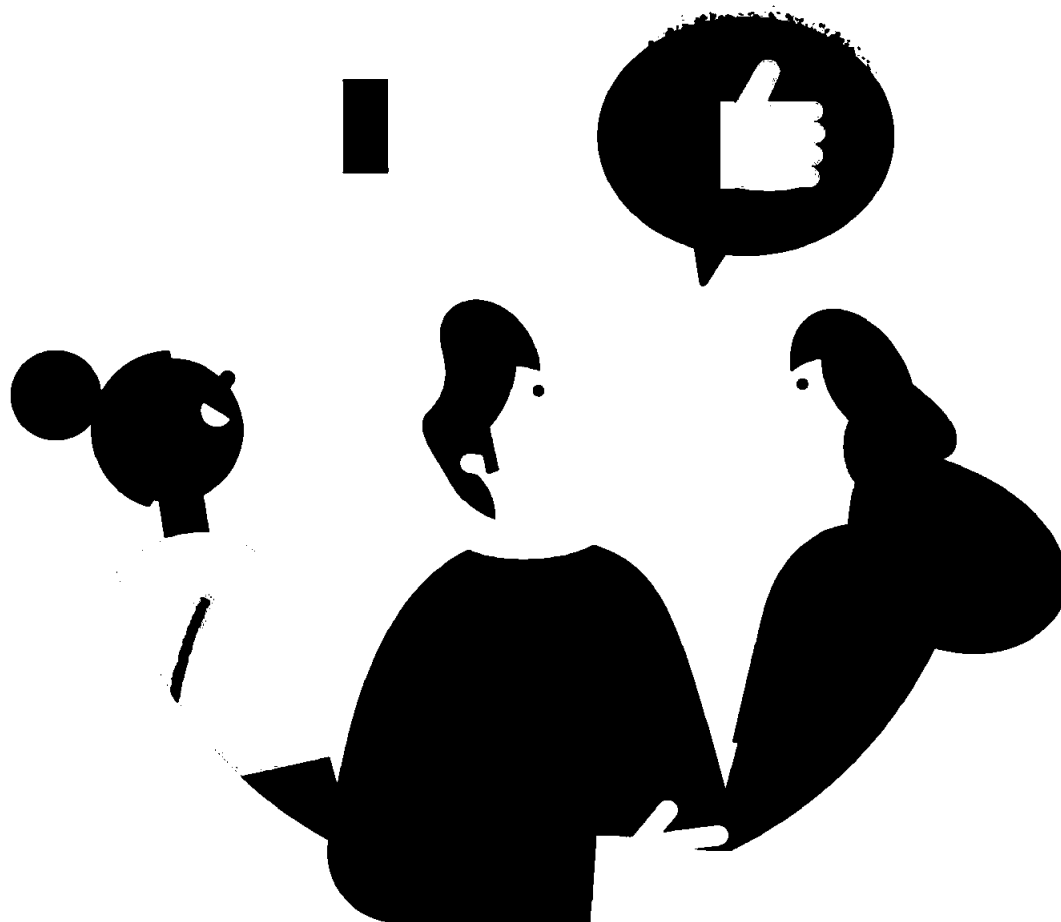
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2022

2184 Storebukta Boligsameie





Til seksjonseierne i Storebukta Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Kolben kulturhus, sal B.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Storebukta Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Storebukta Boligsameie
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Kolben Kulturhus sal B. (Registrering fra
17.30)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Se vedlegg 1

Styrets forslag til vedtak:

1. Styrehonorar for 2021 fastsettes i samsvar med foreliggende forslag
2. Styrets melding om honorarsatser for 2022 tas til orientering

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av beboerreglement
- B) Oppfølging av tiltak mot støy
- C) Etablering av smørebod
- D) Valg av revisor
- E) Fastsetting av reglement for valgkomiteen
- F) Orienteringssaker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer 3 for 2 år og 1 for 1 år.
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Det blir servering av kaffe og kringle gjennom registreringen.
Vi ønsker alle hjertelig velkommen, og håper på godt fremmøte.

Kolbotn 01.04.2022
Styret i Storebukta Boligsameie

Tim Viskjer Elin Bjølmer Einar Jan Engebretsen Geir Håbesland Terje Menkerud Odd
Nygård Gerd Tonje Riise



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Sameiets kontaktperson hos forretningsfører var til utgangen av 2021, Marius Rise. Sameiets revisor frem til utgangen av 2021 er BDO.

Eiendommen

Storebukta Boligsameie er et registrert boligsameie i Nordre Follo Kommune. Ifølge innsendt oppdelingsbegjæring består sameiet av 80 boligseksjoner, fordelt på 67 leiligheter og 13 townhouse. Leilighetene er fordelt på to lavblokker og townhouse på 5 tomannsbolig/rekkehus. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Selskapet eier tomten, gnr 240, bnr 1057 i Nordre Follo Kommune.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnr. 90909763. Den enkelte seksjonseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til Gjensidige på tlf. 915 03100 og til styret.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene.

Styret planlegger felles brannøvelse i 2022.

Ligningsoppgave for 2021

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameiebrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere 24.02.22.

EIERSKIFTER

Det har vært 16 eierskifter i 2021 i Storebukta Boligsameie.

STYRET

Styret har siden konstitueringen av Storebukta Boligsameie 27.01.2021 bestått av:

Styreleder:	Tim Viskjer	Valgt for 1 år - til 2022
Styremedlem	Tonje Riise	Valgt for 1 år - til 2022
Styremedlem	Odd Nygård	Valgt for 1 år - til 2022
Styremedlem	Terje Menkerud	Valgt for 1 år - til 2022

Styremedlem	Einar Engebretsen	Valgt for 1 år - til 2022
Styremedlem	Elin Bjølmer	Valgt for 1 år - til 2022
Styremedlem	Geir Håbesland	Valgt for 1 år - til 2022
Varamedlem	Kjell Gunter Pettersen	Valgt for 1 år - til 2022

STYRETS ARBEID

Generelt

Styret har i 2021 hatt 18 styremøter og behandlet 143 saker. Det er sendt ut flere informasjonsbrev til beboerne.

Fellesarealer

Etter at sameiet ble konstituert 27.01.21 har sameiet overtatt fellesarealene. Dette arbeidet har vært krevende, og det er avholdt en rekke møter og befaringer med byggherre og utbygger. Det har vært flere uoverensstemmelser mht ferdigstilling av utomhusanlegget, dette er fremdeles ikke avklart. Styret har også brukt mye tid og ressurser på oppfølging av mangler og reklamasjoner. Dette arbeidet vil måtte videreføres i 2022

Sykkelparkering

Styret påpekte på et tidlig tidspunkt at antall sykkelparkeringsplasser ikke var i samsvar med kravene i reguleringsbestemmelsene. På dette punkt var byggherre helt uenige med oss. Gjennom drøftinger er partene kommet til enighet om tilrettelegging for et betydelig antall nye plasser og byggherre har bidratt med kr. 150 000 til kjøp av sykkelstativer som nå er montert i eget rom i U2.

Ut fra behovet vil styret også se på etablering av flere sykkelparkeringsplasser.

Støy

Styret har mottatt en rekke meldinger fra beboere som har meldt inn reklamasjoner om trinnstøy og støy fra jernbane. Etter at utbygger i første omgang avviste klagen, har styret fulgt opp sakene med byggherre (Solon). På denne bakgrunn er det foretatt kontrollmålinger, som indikerer at det er behov for avbøtende tiltak.

Styret vil følge opp saken videre, kreve at det blir foretatt målinger av nøytral instans og kreve at avbøtende tiltak iverksettes om målingene gir grunnlag for dette. Denne saken vil måtte videreføres i 2022.

Lekkasjer

Fleire av leilighetene har klaget på at det drypper fra overliggende balkonger. Disse reklamasjonene ble i første omgang avvist, men det er nå oppnådd enighet om at samtlige balkonger skal undersøkes og at det skal iverksettes nødvendige utbedringstiltak. Dette vil bli utført våren 2022.

Solskjerming

Styret har hatt mye arbeid med å sørge for at det ble tilrettelagt for montering av markiser på balkonger og på terrasser for townhouse. Dette er nå bragt i orden.

Vannmålere

Styret konstaterte på et tidlig tidspunkt at det ikke var installert vannmålere i leilighetene, slik kommunens retningslinjer forutsetter. Det viser seg at det ikke er plass til vannmålere i alle koblingsskapene. Styret har hatt løpende kontakt med både utbygger (Solon) og Nordre Follo kommune med sikte på å få til en ordning der den enkelte ikke betaler mer

enn nødvendig for vann. Det arbeides nå med å få til en ordning der kommunen fakturerer sameiet for faktisk forbruk iht. fellesmåler. Sameiet vil å så fall viderefakturere beboerne etter gjeldende fordelingsbrøk. Styret følger opp denne saken.

Serviceavtaler

Styret har inngått nødvendige og lovpålagte serviceavtaler for vaktmestertjenester, VVS, heis, elektrisk anlegg, ventilasjon og garasjeporter, m.m.

Andre saker

Styret har bl.a. arbeidet med

- Løpende vedlikehold av bygningsmasse og ukentlige kontroller
- System for elbillading
- Skilt og nøkler
- Innhenting av tilbud på forsikring
- Oppfølging av innbrudd
- Anskaffelse av flaggstang, vedlikeholdsutstyr til garasje og vanningsutstyr til grøntarealer
- Bestilt og utlevert filter til innvendig ventilasjonsanlegg
- Første søndag i advent ble det gjennomført et beboerarrangement med juletretenning.
- Oppfølging av beboer relaterte saker.

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Resultatregnskapet for 2021 viser et overskudd på kr 861 556 mot et budsjettert overskudd på kr 186 200. For øvrig vises til spesifisering i regnskapet og noter.

2021 er ikke et fullt regnskapsår, idet virksomheten ikke kom i gang før i februar måned. Store deler av årets overskudd skyldes innbetalt likviditetstilskudd.

Styret foreslår at årets resultat i sin helhet overføres til egenkapital, med sikte på fremtidige investeringer og vedlikehold. Det er fortsatt investeringstiltak som bør gjennomføres. Den store bygningsmassen krever en robust egenkapital for å unngå fremtidige låneopptak til rehabilitering.

Regnskapet er avgitt basert på forutsetning om fortsatt drift.

Restanse andel felleskostnader

Ved årsskiftet var det kr 425 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalt andel felleskostnader var på kr 198 895. Purring blir foretatt hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt restanser i styreportalen.

BUDSJETT FOR 2022

Storebukta boligsameie har enda ikke vært gjennom et fullt driftsår, noe som i stor grad påvirker budsjettet for 2022. Dette medfører at budsjettarbeidet som er gjort inn i 2022 ikke nødvendigvis vil gjenspeile de faktiske forholdene. Sameiets forretningsfører har vært tydelig på at sameiet først i høst vil ha et godt nok beslutningsgrunnlag for et godt budsjett og styret vil derfor revidere budsjettet på det tidspunktet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 614 000,- til ordinært vedlikehold i tillegg er det budsjettert 1 364 000,- i driftskostnader.



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 6% som trer i kraft fra og med juni 2022. Økningen gjelder felleskostnadene ekskludert TV/Internett og parkering.

Styrets budsjett for 2022 forelegges årsmøtet til orientering.

7. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Fra årsskiftet er OBOS Eiendomsforvaltning engasjert som sameiets forretningsfører. Den nye forretningsføreren leverer et tilbud som etter styrets vurdering bedre samsvarer med sameiets behov. Det gjelder bla. økonomioppfølging, styreoppgaver og ikke minst informasjonssystemet VIBBO.

Styret legger ikke skjul på at det første driftsåret har vært krevende. Det kom som en stor overraskelse at bygningsmassen og uteområdene ble overlevert i en tilstand som ikke kan betegnes som ferdigstilt. Dette har krevd arbeidsinnsats og ressurser som man normalt ikke burde forvente. Det meste blir jo etter hvert bragt i orden, men det har krevd innsats, og vil fortsatt gjøre det.

Styret har lagt vekt på å ha en god og saklig dialog med Solon, til tross for betydelige uoverensstemmelser på flere områder. Det er også styrets ambisjon for det kommende året.

Kolbotn, 17. mars 2022



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Storebukta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Storebukta Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2021.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N34YC-617X-JV6K4-5E7P5-0Z20E-LIKQG



Resultatregnskap

Storebukta Boligsameie

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	1 376 103	2 070 000	0
Andre inntekter	3	2 155 357	1 365 000	0
Sum driftsinntekter		3 531 459	3 435 000	0
Styrehonorar		0	85 000	0
Personalkostnader	4	0	12 000	0
Kommunale avgifter		0	539 800	0
Vedlikehold	5	1 037 109	614 000	0
Kollektiv avtale		227 987	287 000	0
Driftskostnader	6	1 092 546	1 364 000	0
Honorarer	7	108 558	122 000	0
Forsikring		161 641	185 000	0
Andre kostnader	8	41 832	40 000	0
Sum driftskostnader		2 669 674	3 248 800	0
Driftsresultat		861 785	186 200	0
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		255	0	0
Finanskostnader		485	0	0
Netto finansresultat		-229	0	0
Årets resultat		861 556	186 200	0
Overføringer				
Overført annen egenkapital		861 556	0	0
Sum overføringer		861 556	0	0



Balanse

Storebukta Boligsameie

EIENDELER	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Kundefordringer		44 224	0
Andre fordringer	9	199 320	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		891 118	0
Sum omløpsmidler		1 134 661	0
Sum eiendeler		1 134 661	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		861 556	0
Sum egenkapital	10	861 556	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		26 235	0
Påløpte kostnader	11	246 871	0
Sum kortsiktig gjeld		273 106	0
Sum gjeld		273 106	0
Sum egenkapital og gjeld		1 134 661	0

Kolbotn, 31.12.2021
Styret for Storebukta Boligsameie

Tim Viskjer
Styrets leder

Geir Håbesland
Styremedlem

Terje Menkerud
Styremedlem

Odd Nygård
Styremedlem

Einar Jan Engebretsen
Styremedlem

Elin Bjølmer
Styremedlem

Gerd Tonje Riise
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Årsregnskapet gjelder fra første overtakelse av seksjon i februar 2021. Regnskapsåret 2021 er sameiets første regnskapsår.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Andel felleskostnader alle - Eiebrøk	689 746	1 120 000	0
Andel felleskostnader alle - Likt	297 369	480 000	0
Andel felleskostnader - Leiligheter	326 651	389 000	0
Andel felleskostnader - Townhouse	62 336	81 000	0
Sum	1 376 103	2 070 000	0

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Parkering	123 028	142 000	0
Akonto - Oppvarming og varmtvann	771 132	936 000	0
Likviditetstilskudd	574 052	0	0
TV og internett	237 627	287 000	0
Andre inntekter	392 448	0	0
Fakturering av skilt	42 756	0	0
Bruttinntekt elbil lading	14 314	0	0
Sum	2 155 357	1 365 000	0

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Arbeidsgiveravgift	0	12 000	0
Sum	0	12 000	0

Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.



Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold bygning utv.	51 978	20 000	0
Vedlikehold utearealer	80 469	50 000	0
Vedlikehold bygning innv.	207 556	0	0
Vedlikehold og drift heis	87 472	97 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	95 457	10 000	0
Vedlikehold porter	47 900	20 000	0
Vedlikehold VVS	0	40 000	0
Vedlikehold elektro	335 877	25 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	69 247	97 000	0
Vedl.hold ventilasjon	59 325	60 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	1 829	85 000	0
Diverse vedlikehold	0	110 000	0
Sum	1 037 109	614 000	0

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Strøm fellesanlegg	468 658	100 000	0
Oppvarming og varmtvann	406 190	936 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	0	10 000	0
Renhold	0	138 000	0
Vaktmestertjenester	217 593	180 000	0
Porto	105	0	0
Sum	1 092 546	1 364 000	0

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Revisjon	0	12 000	0
Forretningsførersel	100 833	110 000	0
Ekstraarbeid	7 725	0	0
Sum	108 558	122 000	0

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Kontingenter	2 050	0	0
Styre- og årsmøter	0	10 000	0
Styreutgifter	3 551	0	0
Dugnader, Tilstelninger	3 152	0	0
Bankomkostninger	7 236	5 000	0
EHF-fakturagebyr	590	0	0
Diverse kostnader	25 257	25 000	0
Øreavrunding	-4	0	0
Sum	41 832	40 000	0



Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andre fordringer	425	0
Forskuddsbet. kostnader	198 895	0
Sum	199 320	0

Note 10 Endring egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Egenkapital 01.01.	0	0
Tilført fra årets resultat	861 556	0
Egenkapital 31.12.	861 556	0

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

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Påløpte kostnader	246 871	0
Egenkapital 31.12.	246 871	0

Påløpte kostnader består av avsetninger for kostnader til matter, heis og strøm i desember 2021.



5. Innkomne forslag

A) Forslag om endring av beboerreglement

Se forslag vedlegg 2.

Forslag til vedtak: Forslag til endringer i beboerreglement godkjennes i samsvar med foreliggende forslag.

B) Oppfølging av tiltak mot støy

Saksfremlegg: Oppfølging av tiltak mot støy

Forslagsstiller: Kjell Kvernaas

Det er viktig at styret i Storebukta Boligsameie får et klart mandat fra årsmøtet til å følge opp støyproblematikken i hele sin bredde og at det avsettes midler til engasjement av relevant kompetanse.

Styret må også utarbeide regler og rammer for eventuelle skjermende tiltak på spesielt takterrassene som er ekstra utsatt, disse må ivareta den bygningsmessige arkitektur og myndighetsforhold.

Forslag til vedtak: I tråd med forslag fra Kjell Kvernaas, følger styret opp saken. Kostnader ut over kr. 50 000,- forutsettes forelagt årsmøtet (ekstraordinært årsmøte).

C) Etablering av smørebod

Forslag fra Gaute Langdal (vedlegg 3)

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å etablere smørebod som også kan benyttes til sykkelreprasjoner mv.

D) Fastsetting av reglement for valgkomiteen

Vedlegg 4.

Forslag til vedtak: Reglement for valgkomiteen fastsettes i samsvar med foreliggende forslag.

E) Valg av revisor

Etter bytte av forretningsfører er det også naturlig at sameiet bytter forretningsfører.

Forslag til vedtak: Som revisor for Storebukta boligsameie velges Alpha Revisjon As.

F) Orienteringssaker

Vedlegg 5

1. Budsjett 2022
2. Støy
3. Fordeling av kostnader for varmtvann
4. Dialogen med Solon
5. Vannmålere
6. Sykkelbod
7. Låser og tilgang



Vedlegg 1

Fastsetting av styrehonorar

Styret har drøftet nivået på styrehonorarer, og vurdert spesielt styreleders rolle. Styret har i praksis bestått av åtte medlemmer, idet det valgte varamedlemmet fullt ut har deltatt i styrearbeidet.

Styret fattet i møte 01.03.22, sak 13 følgende vedtak:

1. For regnskapsåret 2021 fremmer styret forslag om at godtgjørelsen fastsettes til kr. 30 000 pr. medlem, herunder også varamedlemmet, og kr. 60 000 for styreleder. Til sammen kr. 270 000.
2. For regnskapsåret 2022 budsjetteres med kr. 210 000. Det legges til grunn at styret består av styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem. Det legges videre til grunn at varamedlemmet har møteplikt til styremøtene, og følgelig også skal ha honorar



Vedlegg 2.

BEBOERREGLEMENT FOR STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

(vedtatt i ekstraordinært årsmøte 07.06.21. Endret i ordinært årsmøte 25.04.21)

1. FORMÅL

Beboerreglementet skal sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i beboerreglementet. Eier av leilighet er ansvarlig for at beboerreglementet blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen ellers. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet. Ingen beboer skal bruke hverken boligen eller fellesarealene slik at de på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og beboerreglement eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter med 6 – seks – måneders varsel.

3. RO OG ORDEN

Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl. 23:00 - kl. 07:00, lørdag og søndag kl. 23:00- kl.9:00. På søndag/helligdag skal det være ro (ikke utføre støyende arbeid). Det må utvises hensynsfullhet ved særlig støyende arbeid som boring, pigging osv. Slikt særlig støyende arbeid kan kun utføres mellom

08:00 og 20:00 på hverdager (10:00-18:00 lørdager).

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og med styrets godkjenning. Lyd og musikklegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Skal det avholdes større selskaper, med musikk og lignende, må beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

4. FELLESAREALER

Beboere må ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier på blokkene, trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Røyking ved blokkenes inngangsparti er ikke tillatt.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom eller på sykkelstativ ute og skal ikke henges på fellesområde. Sykler som ikke settes i egen bod, skal settes i eget sykkelrom.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Ref. utsendt brukerveiledning. Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.



Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes. Dette skader automatikken. Ref. brukerveiledning kommunisert til beboere. Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.

Navnelapper til postkasse anskaffes etter bestilling til sameiet, eller via Posten.no. Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne skilt for dette som bestilles via posten direkte eller via sameiet. Merket skal plasseres i postkassens øvre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene, vil bli fjernet. Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter disse bestemmelsene.

Styret har gitt anvisning på navneskilt for dører. Ved endring av navn på navneskiltene er det tilstrekkelig å bestille nytt skilt.

Ved porttelefonen er det oppslag med navn på beboere i alle leiligheter.

5. SØPPEL

Det er satt opp totalt 5 avfallsbrønner som er plassert ved nedkjøring til garasje. 2 avfallsbrønner er forbeholdt papp og papir. 2 avfallsbrønner er for restavfall, samt 1 for glass og metall.

Større mengder papp/emballasje skal leveres på gjenvinningsstasjonen.

I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall).

Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen.

Øvrig restavfall kan legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene.

6. TERRASSER

Opphold på egen terrasse skal være på slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere, herunder støy, lukt/røyk eller annen aktivitet som kan virke sjenerende for brukerne av øvrige seksjoner.

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfare.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser verken på utsiden eller innsiden av rekkverket på egen terrasse.

Balkongflagg skal ha forsvarlig feste ment for rekkverk. Det er ikke tillatt med feste som krever boring i bygningskonstruksjoner. Julebelysning o.l. skal festes forsvarlig på rekkverk.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

For å sikre den arkitektoniske utformingen skal det ikke settes opp ytterligere skjerminger; permanente glass eller annen fast installasjon/byggverk i sameiet, uten skriftlig søknad og godkjenning av styret.

7. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt, ref. utsendt informasjon om solskjerming.

Ved ønske om solskjerming skal styret kontaktes slik at beboer blir satt i kontakt med riktig leverandør. Ingen beboere må montere solskjerming som ikke er i samsvar med sameiets visuelle utforming.

8. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal. Fellesarealene skal bare nyttes i samsvar med formålet det er ment for. Videre plikter alle beboere å hensynta naboer ved bruk av uteområdene. Skjøtsel av grøntareal settes ut til eksternt firma for vedlikehold. Hekker rundt eiendommen inngår i fellesarealet og blir forvaltet gjennom samme avtale. Beboere skal ikke selv klippe og vedlikeholde hekk.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Det er eiers ansvar at hunden ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER/FASADE

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer eller garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret, eller etter styrets beslutning. Farge på fasade, terrasse eller townhouse kan ikke endres. Det kan ikke installeres installasjoner som kan være til sjenanse eller endre den arkitektoniske utforming, uten styrets samtykke.

13. GARASJE/PARKERINGSPLASSER

Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og sykler. Oppheng på vegger eller i garasjetak av sykler, skiboks etc. avklares med styret.

RETNINGSLINJER:

- Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil/kjøretøy som disponeres av beboere.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller væske i garasjen/bodene (jf. Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd).
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Det skal ikke parkeres utenfor egen parkeringsplass eller i kjørefelt.

14. GJESTEPARKERING

Sameiets 7 gjesteparkingsplasser er reservert for besøkende til sameiet. Dersom en beboer gjentatte ganger benytter gjesteparkering, vil styret sende en skriftlig advarsel om at bruken må opphøre. Hvis dette ikke skjer vil borttauing skje for beboers regning i samsvar med retningslinjene

**RETNINGSLINJER:**

- Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboere.
- Parkeringsbevis for gjesteparkering skal plasseres synlig i bilvinduet for de som benytter gjesteparkeringsplassene.
- Parkering på gjesteplasser i garasjeanlegget er kun forbeholdt besøkende til beboere. Det vil si at beboere ikke kan gi utenforstående tilgang til bruk av gjesteparkering hvis det ikke er i forbindelse med besøk i leiligheten.
- Maks parkeringstid er 48t.
- Overtredelse kan medføre borttauing.

15. LADESTASJONER FOR EL BILER

Ladestasjoner bestilles gjennom styret ved skriftlig henvendelse. Sameiet har inngått avtale med en ekstern leverandør som betalingstjeneste for lading av elbil hvor den enkelte beboer selv blir fakturert for den faktiske bruken. Beboere med lader må derfor sette seg inn i informasjon om bruk. Retningslinjer for anskaffelse og bruk av ladestasjoner er sendt til beboere,

16. PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Disse plassene kan kun benyttes for det formål de er ment for.

17. SYKKELPARKERING

Det er avsatt eget rom for sykkelparkering, samt sykkelstativ ute. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk i sykkelstativ eller i sykkelrommet.

18. BODER

Innredning av boder skal kun skje ihht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

RETNINGSLINJER:

- Det er viktig at spremønsteret på vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods.
 - Det kan lagres opp til maksimalt 0,5 m fra sprinklerhode (i høyde) og i maks 3,0 m høyde fra gulv. (Den minste av disse).
 - Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes – dvs. åpent minst 0,5 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.
 - Det kan ikke etableres permanent «dekke» på tvers av boden. Da blir det krav til sprinklerhode under denne. Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyer for lagring av for eksempel ski.
-
- Det er ikke tillatt å ha fryser/kjøleskap eller å lagre mat i bod.
 - Installasjoner i strid med retningslinjene vil bli fjernet for eiers regning

19. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.

Det vises til retningslinjer og instruks som er slått opp i oppgangene.



20. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Dette reglement trer i kraft fra det tidspunkt det er vedtatt, og kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 25.04.22



Vedlegg 3

Til årsmøte i Storebukta Boligsameie

Kolbotn 3. mars 2022

Saksfremlegg; Smørebod

Forslagsstiller; Gaute Langdal, leilighet 209

Undertegnede er glad i å gå på ski, men har ikke klart å lokalisere egnet sted å smøre skiene i vårt vakre sameie. Med 80 individuelle boliger tenker jeg at jeg ikke er alene om å savne en smørebod.

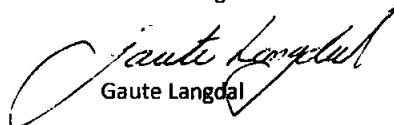
Jeg foreslår at deler av den gamle «sykkel boden» kan omdisponeres til smørebod. Arealmessig kreves i størrelsesorden et rom på 2,5 ganger 3,5 meter med mulighet for avtrekk. Når det gjelder innredning kreves kun en fastmontert benk med 1-2 smøreprofiler til langrenn og en til alpinski. Dette bør kunne gjennomføres med relativt sett små investering, trolig innfor en ramme begrenset oppad til kr 50.000,-.

På sommerstid vil dette også kunne være et attraktivt rom for sykkel reparasjoner.

Forslag til vedtak;

Styre gis mandat til å innhente et kostnadsoverslag og dersom dette er gjennomførbart innenfor en ramme begrenset oppad til kr 50.000,- bes styre å forsøke å gjennomføre vedtaket før neste vinter.

Med vennlig hilsen



Gaute Langdal



Vedlegg 4

Storebukta Boligsameie

Instruks for valgkomiteen

Fastsatt av årsmøtet

Valgkomiteen opptrer på vegne av andelseierne og rapporterer til sameiets årsmøte.

1. Sameiet skal ha en valgkomite' bestående av tre medlemmer. Så vidt mulig skal valgkomiteen gjenspeile bredden av beboerne i sameiet. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen velges av årsmøtet for ett år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.
3. Valgkomiteen velger selv sin leder. Styret skal underrettes om hvem som er valgt. Det føres protokoll fra valgkomiteens møter. Protokollen underskrives av møtedeltagerne.
4. Ved varig forfall i valgperioden, foretar valgkomiteen selv supplerings. Resultatet meddeles styret.
5. Styret skal sørge for at valgkomiteens arbeid blir igangsatt i god tid før ordinært årsmøte.
6. Valgkomiteens leder kaller inn til møter i komiteen.
7. Valgkomiteen legger frem forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg. Medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger å ikke innstille en person som selv ønsker gjenvalg, skal vedkommende varsles om dette.
8. Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater det er fremmet forslag på, er valgbare og villige til å påta seg vervet. Valgkomiteen skal i sin innstilling tilstrebe best mulig kjønnsmessig balanse.
9. Fremkommer det opplysninger av betydning om foreslått kandidat etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle komiteen til møte for eventuelle endringer i innstillingen.
10. Valgkomiteens innstilling bør være styret i hende fire uker før ordinært årsmøte, slik at innstillingen kan følge innkallingen til årsmøtet.
11. På årsmøtet legger valgkomiteen frem sin innstilling, og redegjør for denne. Alle som deltar på årsmøtet med stemmerett, kan fremsette alternative forslag til valgkomiteens innstilling.
12. Når valgkomiteen har lagt frem sin innstilling, ledes den videre behandling av årsmøtets møteleder.
13. Denne instruks kan bare endres av årsmøtet, etter samme prosedyre som ved vedtektsendringer.

Vedlegg 5 Orienteringssaker**Budsjett 2022**

Storebukta boligsameie har enda ikke vært gjennom et fullt driftsår, noe som i stor grad påvirker budsjettet for 2022. Dette medfører at budsjettarbeidet som er gjort inn i 2022 ikke nødvendigvis vil gjenspeile de faktiske forholdene. Sameiets forretningsfører har vært tydelig på at sameiet først i høst vil ha et godt nok beslutningsgrunnlag for et godt budsjett og styret vil derfor revidere budsjettet på det tidspunktet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 614 000,- til ordinært vedlikehold i tillegg er det budsjettet 1 364 000,- i driftskostnader.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 6% som trer i kraft fra og med juni 2022. Økningen gjelder felleskostnadene ekskludert TV/Internett og parkering.

Støy

Støy i sameiet er en sak som har engasjert flere beboere siden innflytting. Det gjelder både innvendig støy (vertikal og horisontal støy mellom leiligheter) og utvendig støy (vindusstøy fra jernbane og støy ved opphold utendørs). Her har flere beboere meldt inn reklamasjoner til AF, samtidig som styret har utfordret byggherre (Solon) på om bygget er innenfor kravene. Styret har siden overtagelsen jobbet mye med denne saken hvor vi har krevd at utbygger (Solon) tar ansvar og gjennomfører målinger for å avdekke eventuelle brudd på krav. Det er viktig å påpeke at styrets arbeid mot utbygger (AF) og byggherre (Solon) gjelder om støyen er innenfor eller utenfor kravene da det er dette som blir gjeldene for om vi har en faktisk reklamasjon. Beboere opplever støy forskjellig, derfor er det kravene styret vil forholde seg til i denne saken, selv om lav kvalitet kan diskuteres.

Det er allerede utført en rekke lydmålinger i sameiet, dette er utført av AF med sin underleverandør. På bakgrunn av disse målingene har byggherre (Solon) engasjert et uavhengig spesialistfirma med akustikk, støy og vibrasjoner som kompetanseområder. Solon håper at dette arbeidet kan munne ut i noen entydige konklusjoner som dekker:

1. Foreligger det avvik?
2. Hvilke tiltak/utbedringer kan eventuelt må gjøres for å være innenfor forskriftskrav.?
3. Er det svakheter i fasaden når det gjelder støyisolering?
4. Hvilken lydisolasjon oppnås faktisk med de installerte vinduene?

Denne saken blir dessverre ikke avklart og løst på kort tid, men styret syntes det er en positiv utvikling at det nå blir foretatt kontrollmålinger og nye målinger for å avdekke eventuelle brudd av krav. Styret vil følge saken nøye og rådføre oss med uavhengige fagpersoner for å gjennomgå resultatene når de foreligger. Når det foreligger en konkret måling, vil styret oppdatere Vibbo.

Fordeling av kostnader til varmtvann/vannbåren varme

Som introdusert på sameiets ekstraordinære årsmøte 07.06.21 startet styret arbeidet med å se på mulighetene for en annen faktureringsmodellen for fordeling av kostnader til varmtvann og vannbåren varme. Saken kom opp som en sak som et resultat at townhousene manglet vannbåren varme i 2 og 3 etasje.

Det har vært en lang dialog mellom styret og forretningsfører hvor det er sett på muligheter for endring av kostandsmodell og flere løsninger er blitt diskutert. Styret kommer til kort med endring da vedtektene til sameiet styrer hvordan felleskostnader skal bli fakturert om forbruket ikke kan måles.

Alle kostnader som ikke kan knyttes til den enkelte seksjonen, er i utgangspunktet felleskostnader. Hovedregelen er at felleskostnader blir fordelt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiet har dog vedtatt mulighet for en 30/70 fordeling (30 % likt, og 70% etter eierbrøk) som kan brukes for en noe mer rettferdig fordeling.

Om sameiet ikke skal fakturere felleskostnader til varmtvann og vannbåren varme over eierbrøk, eller 30/70 fordelingen, må det en vedtaksendring til. For å kunne endre vedtektene som styrer hvordan felleskostnader blir beregnet så holder det ikke med 2/3 flertall, men det kreves full tilslutning fra alle seksjonseiere.

Kostnadene til varmtvann og vannbåren varme har vært fakturert over eierbrøk, OBOS har gitt føringer på at en 30/70 fordeling er mer riktig og det vil derfor bli gjort en endring på dette. Dette medfører en reduksjon i utgifter for de største leilighetene og townhousene, og en mindre økning for andre seksjoner. OBOS vil sende ut informasjon til hver enkelt seksjon på hva endringen innebærer.

Et alternativ til fakturering over eierbrøk eller 30/70 fordeling er installasjon av målere. Dette er heller ikke enkelt gjennomført da det vil kreve to målere i hvert fordelingssskap, en effektmåler for varmtvann, og en effektmåler for vannbåren varme. Dette er en kostbar installasjon, hvor det også vil føre til utgifter for elektronisk avlesning og administrering av forretningsfører.

Sameiets forretningsfører OBOS har hatt denne saken oppe i flere av sameiene de er forretningsfører og erfaringen de har herfra tilsier at det ikke er praktisk mulig med endring da man ikke vil oppnå full tilslutning. Styret har før årsmøtet gjort en vurdering av saken og støtter seg til de råd OBOS har kommet med hvor vi går over til en 30/70 fordeling av kostnader til varmtvann og vannbåren varme.

Dialogen med Solon

Det er liten tvil om at det området styret har brukt mest tid og krefter på er dialogen med utbyggeren, Solon Eiendom. Det er ikke uvanlig at det avdekkes feil og mangler ved nye byggeprosjekter, men at dette skjedde i det omfanget vi har opplev, kom som en overraskelse.

Styret har gjort seg to hovedbetraktninger:

1. Anlegget var egentlig ikke klart for overlevering på overtakelsestidspunktet
2. I salgsprospektet og på annen måte ble boligkjøperne forespeilet det som ble beskrevet som «Solon-kvalitet», altså en standard ut over det man med rimelighet kunne forvente. Dette er på ingen måte styrets erfaring. På mange områder er det åpenbart at leverte løsninger ligger i nedre sjikt av helt ordinær standard.

Av konkrete saker styret har drøftet med Solon kan nevnes: Innfestningsmuligheter for solskjerming, antall sykkelparkeringsplasser, utomhusanlegget, vannmålere, støy og støymålinger, utfordringer med heiser, vannlekkasjer fra overliggende balkonger, løse rekkverk på balkonger, inneklimate.

På noen områder har vi kommet frem til omforente løsninger. Det er imidlertid en rekke saker som fremdeles ikke er løst, og som fortsatt må ha styrets oppmerksomhet fremover.

Styret har lagt vekt på å forsøke å komme til enighet med Solon, uten å sette saken på spissen, og vi har opplevd at Solon har ønsket å være med på å finne akseptable løsninger.

Styret vil holde beboerne løpende orientert om den videre utvikling i saken.

Vannmålere

Denne saken gjelder vann og avløpsgebyr på kaldtvann hvor seksjonseiere i Storebukta blir fakturert for et stipulert forbruk. Denne saken må ikke blandes med varmtvann da dette blir levert av Fortum Fjernvarme og kostanden blir beregnet ut ifra effekten vi benytter, og ikke vannmengde.

Styret har siden juni 2021 jobbet mot kommune og Solon for å få en avklaring på betaling og beregning av kommunale avgifter for vann og avløp. Arbeidet med denne saken ble påbegynt etter at kommunen begynte å fakturere beboere direkte, og ikke til sameiet slik sameiet opprinnelig hadde budsjettert med.

Bakgrunnen for at seksjonseiere blir fakturert direkte er kommunesammenslåingen mellom Oppegård og Ski kommune. Da byggetillatelsen for Storebukta ble gitt var det Oppegård kommune sine regler som lå til grunn hvor sameier kunne bli fakturert for vann og avløp på felles måler, men etter etableringen av Nordre Follo kommune ble regelverket endret hvor seksjonseiere i sameier ble fakturert direkte.

Sameiet har installert to felles vannmålere som dekker vannforbruket til leiligheter. Ingen leiligheter har installert egne målere for å måle hver enkelt seksjons forbruk. For townhousene er det installert individuelle målere. Kommunen var på befaring og godkjente montering av disse vannmålerne i januar i 2021. Dette innebærer at seksjonseiere i Storebukta boligsameie, hvor det ikke er installert individuelle målere i leiligheter, blir fakturert med et stipulert forbruk lik eiendommens bruksareal multiplisert med en faktor lik 1,2 m³ /m². Dette har også vært gjeldene for townhousene ettersom kommunen ikke har hatt kontroll og avlest korrekt forbruk for townhousene.

Den beste løsningen ville vært innstallering av individuelle målere i alle leiligheter på lik linje som i townhousene, men det er ikke mulig å få til dette uten store kostander til ombygging. Det er også ikke mulig å montere vannmålere i deler av leilighetsmassen grunnet plass i fordelingsskapet.

Styret har som følger av denne saken hatt tett dialog med Solon som har bistått i dokumentasjon og dialogen ovenfor kommunen for å få til en endring hvor townhousene blir direkte fakturert for faktisk forbruk og sameiets to felles målere blir tatt til grunn for beregning av forbruket til leiligheter.

Det har vært en lang og tung prosess mot kommunen hvor både Solon og styret i sameiet opplever at kommunen ikke blir enige med seg selv, men styret ser nå ser en løsning på problemet. Solon har oversendt all dokumentasjon som kommunen krever i denne saken og ballen ligger nå hos Nordre Follo kommune. Styret håper at vi snart ser en ende på denne saken og styret vil komme tilbake til hvordan vi kan få krevd tilbake et for høyt innkrevd beløp.

Sykkelbod

Sameiet har innredet og etablert en ny sykkelbod med plass til mange sykler i U2, innenfor bodområdet. Dette området er låst slik at man må benytte utdelt låsebrikker for å få tilgang. Sameiet har også veggmonterbare sykkelstativer som vil bli montert i den eksisterende sykkelboden og ellers andre plasser i garasjeanlegget hvor det måtte være gunstig. Styret ber om at beboere som har sykler i den eksisterende sykkelboden om å flytte disse ned til den nye sykkelboden i U2. Dette fordi styret skal gjøre endringer i plassering av sykkelstativ, samt at rømningsveier skal opprettholdes.

Det vil også bli merket opp plasser for større varesykler, mopeder, motorsykler, etc. i noen områder både i U1 og U2. Dette vil bli gjort etter vårrengjøring av garasjene, ytterligere informasjon vil komme på Vibbo.



Låser og tilgang

Låsebrikker

Alle beboere har fått 2 låsebrikker som fungerer inn til det området der den enkelte leilighet har boder, i tillegg den nye sykkelboden i U2. På dører hvor dørpumpa er montert på utsiden av døren er knappen for å holde døren åpen blitt deaktivert på selve dørpumpen, og det er satt opp en ny bryter på innsiden av døren til dette formålet. Husk å pass på at døren er lukket og låst når du forlater boden. Nøkkelen til leiligheten passer også til dørene inn til bodene. For ytterligere informasjon om låsebrikker, se eget avsnitt på Vibbo.

OBOS-nøkkel

Sameiet har fått installert OBOS sitt nøkkelsystem på alle inngangsdører til bygget. Dette er et nøkkelfritt system der man kan bruke en smarttelefon med blåttann til å åpne dørene.

For å benytte dette systemet så må man laste ned en app (Unloc) på telefonen og man kan da låse opp døren når man står i nærheten av den. Alle som er registrert som eiere av leilighet i Storebukta er meldt inn i systemet. Det er bare registrerte eiere som kan dele nøkler. Det er også mulig å dele både tidsbegrensede nøkler og permanente nøkler.

Det tilbys også en løsning der man monterer en ny vrider på innsiden av sin egen dør inn til leiligheten slik at man kan benytte den samme løsningen. Dette har en kostnad på 2 500,- pr. dør og betales av den enkelte. Man kan dele nøkkel med vaskehjelp, rørlegger eller andre som skal ha tilgang til bygget eller egen leilighet om man har fått installert løsningen på egen dør. For mer informasjon rundt OBOS-nøkkelen, hvordan det fungerer og informasjon om installasjon på egen dør, se eget avsnitt på Vibbo.

Åpning av garasjeport med mobiltelefonen.

Sameiet har installert et system på garasjeportene hvor man kan ringe med mobiltelefon for å åpne garasjeporten. For å få tilgang til denne løsningen må styret registrere hver enkelt beboer som ønsker tilgang.

Styret vil sende ut et eget informasjonsskriv med beskrivelse av systemet og et påmeldingskjema slik at beboere kan få tilgang.



2184 Storebukta Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:



.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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