



Årsmøte 2022
7293 Storøya B 2-2 Sameie

21. april 2022

Til seksjonseierne i Storøya B 2-2 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i FornebuPiloten i Fornebu S (inngang ute til høyre for uteserveringen til Maya's).

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 Storøya B 2-2 Sameie 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 Storøya B 2-2 Sameie
avholdes torsdag 21. april 2022 kl.18:00 i Fornebu Pilotens lokaler.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ladeløsning for el-biler.
- B) Vedtektsendring paragraf §15, siste ledd – felleskostnader
- C) Endring av Husordensregler i Storøya B2-2 § 9b – Utvendig solavskjerming
- Forslaget fremmet av fra André Thorsen
- D) Innhenting av anbud på forretningsfører
- E) Oppsigelse av forretningsførerkontrakten med OBOS
- F) Rekruttering av profesjonell styreleder
- Forslagene fremmet av Dag Lillegraven

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 10.03 2022
Styret i Storøya B 2-2 Sameie

Elisabeth Eckersberg Nord/s/ Jørgen Aarøe/s/ Kristine Mariero/s/ David Magnus Nome/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Eckersberg Nord	Bjørnenga 22 E
Styremedlem	Jørgen Aarøe	Bjørnenga 16 A
Styremedlem	Kristine Mariero	Bjørnenga 10 E
Styremedlem	David Magnus Nome	Bjørnenga 12 G
Varamedlem	Ellen Bergland	Bjørnenga 12 H
Varamedlem	Ståle Bratlie	Bjørnenga 14 B

Valgkomiteen

Wenche Øverås	Bjørnenga 22 D
Mattis Ruud Gutu	Bjørnenga 10 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Storøya B 2-2 Sameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Storøya B 2-2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912081311, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bjørnenga 10 - 22

Gårds- og bruksnummer:

41 952

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

Storøya B 2-2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret i Storøya B2-2 Sameie ble valgt på digitalt sameiemøte 21.-24. april 2021. I 2021/2022 er det avholdt 12 styremøter.

Noen av de viktigste sakene gjennom året har vært:

Etter krav fra en gruppe beboere ble det avholdt et digitalt ekstraordinært årsmøte 28.9.-01.10. Styret har iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte godkjent søknader om levegger mellom rekkehus. Kostnader ifm. levegger er ikke belastet sameiet.

Vinteren 2020/2021 var hard mot plantet vegetasjon i uteområdet vårt, noe som medførte at mye av prydgresset døde. I samarbeid med Skaaret Landskap har styret laget en beplantningsplan. Gjennomføringen av denne planen vil gå over flere år. Skaaret Landskap ble også engasjert for å klippe bøkehekken. Storøya Huseierforening, som er ansvarlig bl.a. for grøntområdene mellom sameiene på Storøya, har inngått skjøtselsavtale med Skaaret Landskap. Denne avtalen kan også de enkelte sameiene benytte ved kjøp av gartnertjenester.

Styret har besluttet å inngå avtale om å få asfaltert grusplassen mellom parkvillaene 16-22. Avtale er inngått og den vil bli asfaltert i vår. Plassen har etter hvert vært til mye besvær. Etter hver vinter har grusmengden på plassen økt og ved vintervedlikehold har det vært vanskelig å få plassen måkt uten at all grusen havner på gressplenene. Det at vi i liten grad har barfrost lenger, medfører at underlaget ikke fryser til. Vi må sikre at det er kjørbart inn til de innerste parkvillaene for utrykningskjøretøy. Det er også svært vanskelig for vaskepersonell å trille vasketralen mellom parkvillaene som ikke har tilgang fra garasjen.

I samarbeid med Finketunet er det fremforhandlet ny avtale på snømåking/vårrydding. Den nye avtalen ble nok en gang inngått med Vaktmesterkompaniet og lå prismessig 3-4% under forrige avtale.

Høsten 2021 ble det installert automatiske døråpnere i de parkvillaene som ikke hadde dette tidligere. For øvrig er alle vedtak fra forrige ordinære årsmøte gjennomført innenfor rammen av eksisterende budsjett.

Ved den årlige servicen på garasjeporten ble det avdekket behov for å skifte ut fjærene som holder garasjeporten åpen. Disse ble skiftet. Noen måneder etter viste det seg at det ble problem med styringssystemet til porten og både styringssystem og motor ble skiftet, til en svært gunstig pris.

Det har også vært behov for å skifte viften på veggen mellom bodområdene i garasjen under parkvillaene, da denne var utslitt og laget mye støy som var til sjenanse for beboere i parkvillaen over garasjen.

Styret har sett på løsninger for å skifte ut ødelagte fasadeplater. Norsk leverandør av fasadeplater produsert i Italia eksisterer ikke lenger. Styret har derfor både sett på om det er mulig å skifte til en norsk leverandør/ produsent eller om det fortsatt er mulig å få tak i originale plater, samt hva prisdifferansen mellom disse to mulighetene kan være. Styret håper å ha en anbefaling klar før neste styre tiltrer.

Strøm og varme er en stor utgift for sameiet og et område styret har jobbet med over flere år. Samtidig har sameiet et energiregnskap som er lite transparent. Dette gjør det utfordrende å identifisere områder for nye tiltak, og har skapt usikkerhet i forhold til om vi har et høyt eller lavt forbruk.

Styret har derfor gjennom året gjennomført flere aktiviteter for å øke transparensen, herunder: Vurdering av totalforbruket, avstemning mellom Oslofjord Varme og Eviny Termo (tidligere BKK Varme), fakturakontroll og befaring med alternative leverandører av energiregnskap.

Energiforbruk er et område det nye styret anbefales å jobbe videre med.

Som et sikkerhetstiltak og resultat av beslutning i årsmøtet, har styret i løpet av året fått installert WiFi-dekning i bod- og parkeringsarealer i garasjen. Dette nettet er åpent og kan brukes uten å angi et passord.

Styret har ansvar for å påse at fysiske forhold på utearealene eller fellesarealene ikke har negativ påvirkning på beboernes helse, miljø og sikkerhet (HMS). HMS er fast agendapunkt på alle styremøter, relevante spørsmål blir tatt, avvik drøftet og behandlet. Sameiets HMS-plan er gjennomgått og rutiner for systematisk oppfølging i Styrerommets HMS-modul er implementert. Styrets HMS-ansvarlig har deltatt på kurs i regi av Obos.

Styret har via Vibbo og epost informert beboere om styrets HMS-arbeid, hvilket ansvar den enkelte beboer har og tiltak som kan gjøres for å forebygge skader på personer og bygningsmasser.

Konkrete tiltak som er gjennomført:

- opprydding i fellesarealer med tanke på fremkommelighet og brannsikkerhet
- delvis utskifting av sand i sandkasser
- kontroll at utvendige rømningsveier i rekkehus
- kontroll av brannvarslingsystem i parkvillaer og garasje
- tilrettelegging for ventilasjonsrens i leiligheter
- ekstra utelys montert ved nr. 14
- etablering av trådløst nettverk i garasje

Spørsmålet om hvorvidt sameiets regnskapsførsel er i samsvar med gjeldende regler for eierseksjonssameier ble av en seksjonseier sendt til Finanstilsynet for uttalelse. Finanstilsynets tilbakemelding var at det er Skattedirektoratet som er riktig tolkningsinstans. Styret har på vegne av sameiet oversendt spørsmålet til Skattedirektoratet og avventer svar. Det kan forventes lang behandlingstid. Styret vil innrette seg etter tilbakemeldingen fra Skattedirektoratet når den foreligger.

En seksjonseier har varslet forliksklage mot sameiet på grunn av krav om kompensasjon på grunn av for mye innbetalte fellesutgifter i perioden 2013-2019. Sameiet refunderte overskytende beløp, ca. kr 72.000, - til seksjonseier i 2019. OBOS som forretningsfører innrømmet feilen i 2019 og tilbød seksjonseier kompensasjon. Seksjonseier avviste tilbudet fra OBOS og krever et høyere beløp av sameiet. Styrets holdning er at krav om kompensasjon er en sak mellom seksjonseier og OBOS som er ansvarlig for feilen. OBOS har gjentatt sitt tilbud om kompensasjon i 2022 uten at det har blitt akseptert av seksjonseier. Styret vil innrette seg etter en eventuell dom i forliksrådet.

Det henvises forøvrig til årsmøteprotokollene for 2019 og 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 477 295.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 598 447.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kostnader i forbindelse med energi/fyring, samt gjennomføring av vedtatte forslag fra tidligere årsmøte.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -120 956 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 332 038.

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

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

Syret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det avsatt kr. 586 400 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med kr. 579 000.

Renovasjon Fornebu er budsjettet med en økning på +2,72%, vann & avløp +10,44%

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som var beregnet for hele 2021 på budsjetteringstidspunktet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr. 188 185, med kr 18 247. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storøya B 2-2 Sameie.

Lån

Storøya B 2-2 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Garasje økes med kr. 25 pr. plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Storøya B 2-2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Storøya B 2-2 Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 11:19:01 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

STORØYA B 2-2 SAMEIE
ORG.NR. 912 081 311, KUNDENR. 7293

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 476 776	2 418 108	2 482 000	2 629 000
Andre inntekter	3	519	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 477 295	2 418 108	2 482 000	2 629 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 251	-18 141	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	13	-10 369	-10 369	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 721	-7 638	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 838	-95 128	-97 100	-100 700
Konsulenthonorar	7	-7 467	-25 493	-27 500	-27 500
Drift og vedlikehold	8	-565 656	-426 022	-471 400	-586 400
Forsikringer		-169 938	-164 530	-170 000	-182 000
Kommunale avgifter	9	-537 887	-506 701	-538 300	-579 000
Energi/fyring	10	-451 532	-190 509	-350 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 657	-282 060	-290 000	-219 800
Andre driftskostnader	11	-463 131	-466 924	-520 500	-552 716
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 598 447	-2 248 514	-2 552 800	-2 747 116
DRIFTSRESULTAT		-121 152	169 594	-70 800	-118 116
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	196	373	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		196	373	0	0
ÅRSRESULTAT		-120 956	169 967	-70 800	-118 116
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	169 967		
Fra opptjent egenkapital		-120 956	0		

**STORØYA B 2-2 SAMEIE
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	50 115	60 484
SUM ANLEGGSMIDLER		50 115	60 484
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 418	20 691
Kundefordringer		4 396	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 068	4 621
Driftskonto OBOS-banken		516 639	519 697
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 981	951
Sparekonto OBOS-banken		469	468
SUM OMLØPSMIDLER		537 971	546 428
SUM EIENDELER		588 085	606 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	382 152	503 108
SUM EGENKAPITAL		382 152	503 108
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 450	25 459
Leverandørgjeld		94 574	74 036
Skyldige offentlige avgifter	15	5 278	2 513
Annen kortsiktig gjeld	16	84 631	1 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 933	103 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		588 085	606 912
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	0	0

Bærum, 21.03.2022

Styret i Storøya B 2-2 Sameie

Elisabeth Eckersberg Nord/s/

Jørgen Aarøe/s/

Kristine Mariero/s/

David Magnus Nome/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	Villa	1 442 184
Felleskostnader	Rekkehus	573 552
Vikenfiber/internett	Villa	199 800
Vikenfiber/internett	Rekkehus	93 240
Garasje		172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		2 481 576

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 476 776

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Reskontrokorreksjoner	519
SUM ANDRE INNETEKTER	519

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 250
Påløpte feriepenger	-948
Arbeidsgiveravgift	-9 052
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 251

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 467
SUM KONSULENTHONORAR	-7 467

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 320
Drift/vedlikehold VVS	-7 425
Drift/vedlikehold elektro	-24 424
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 623
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 345
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 164
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 478
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 508
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-565 656

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-339 566
Renovasjonsavgift	-198 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-537 887

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 475
Fjernvarme	-217 327
Andre fyringskostnader	-23 730
SUM ENERGI / FYRING	-451 532

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 764
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 176
Vaktmestertjenester	-79 754
Renhold ved firmaer	-140 340
Snørydding	-75 513
Andre fremmede tjenester	-173
Trykksaker	-1 568
Andre kontorkostnader	-227
Porto	-1 042
Kontingenter	-115 444
Bank- og kortgebyr	-3 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-463 131

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	195
SUM FINANSINTEKTER	196

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser		
Tilgang 2016	103 688	
Avskrevet tidligere	-43 204	
Avskrevet i år	-10 369	
		50 115
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		50 115

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-10 369****NOTE: 14****OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB 01.01.21	Resultat 21	UB 31.12.21
RE7293 Rekkehus	-380 977	-69 085	-450 062
VI7293 Villa	-141 412	-478	-141 890
GA7293 Garasje	19 281	190 519	209 800
SUM	-503 108	120 956	-382 152
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL			-382 152

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 981
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 297
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 278

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-948
Gebyrer	-252
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-83 431
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-84 631

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet deltar med 44/505 deler i Storøya Huseierforening.

Selskapet plikter å være medlem av Storøya Huseierforening. Hvert medlem av Storøya Huseierforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.

7293 - STORØYAB 2-2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	GA7293	VI7293	RE7293	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	168 000	1 641 984	666 792	2 476 776
ANDRE INNEKTER	0	312	208	519
SUM DRIFTSINNEKTER	168 000	1 642 296	667 000	2 477 295
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	-8 852	-9 399	-18 251
STYREHONORAR	0	-33 000	-22 000	-55 000
AVSKRIVNINGER	0	-6 221	-4 148	-10 369
REVISJONSHONORAR	0	-4 633	-3 089	-7 721
FORR.FØRERHONORAR	0	-58 703	-39 135	-97 838
KONSULENTHONORAR	0	-4 867	-2 601	-7 467
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-138 445	-370 629	-56 583	-565 656
FORSIKRINGER	0	-101 963	-67 975	-169 938
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-349 989	-187 898	-537 887
ENERGI / FYRING	-217 327	-153 921	-80 285	-451 532
KABEL- / TV-ANLEGG	-2 748	-143 802	-67 107	-213 657
ANDRE DRIFTSKOSTN.	0	-336 829	-126 303	-463 132
SUM DRIFTSKOSTNADER	-358 519	-1 573 406	-666 522	-2 598 448
DRIFTSRESULTAT:	-190 519	68 889	478	-121 152
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	0	196	0	196
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	196	0	196
RESULTAT	-190 519	69 085	478	-120 956

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 55.000.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 55.000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ladeløsning for el-biler.

I sameiemøte avholdt 4. april 2017 ble følgende vedtak gjort: «Sameiet går til anskaffelse av felles ladeløsning. Hver boenhet kan ha 1 uttak».

Vedtaket om at det bare skulle være 1 uttak pr boenhet, bygget på at en var redd for at kapasiteten på det elektriske anlegget ville bli sprengt, dersom en tillot et uttak pr garasje plass. Vi har nå erfaring med anlegget gjennom noen år, med stadig stigende antall el-biler som lader. Det er ikke noe som tilsier at det vil bli et kapasitetsproblem, selv om det blir tillatt med 1 uttak pr garasje plass i stedet for pr boenhet.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar den foreslåtte opphevingen av begrensning på antall uttak til el-billading.

B) Vedtektsendring paragraf §15, siste ledd – felleskostnader

§ 15 FELLESKOSTNADER siste ledd endres som følger:

Rekkehusene har ikke heis. Alle parkvillaer har heis og parkvillaer 14 og 18 har heis som kan brukes til og fra garasjeanlegget og som samtlige beboere vil ha tilgang til. Kostnader til drift og vedlikehold av heisene i parkvillaer 14 og 18 betales etter eierbrøk med 20 % på seksjonseierne i rekkehusene. Øvrige utgifter til drift og vedlikehold av heiser fordeles på seksjonseierne i parkvillaene etter eier.

1. Heiskostnader – deles mellom parkvillaene og rekkehusene – rekkehusene belastes 20% av kostnadene for 2 parkvillaer – dvs. parkvillaene 92% og rekkehusene 8%
2. Trappevask/matter – belastes parkvillaene 100%
3. Brannvarslingssystem inklusive varsling til brannvesen, vedlikehold av systemet samt vedlikehold av trykksettingsvifter i parkvillaene – deles mellom garasjen 1/6 og parkvillaene 5/6, dvs. 83,35% på parkvillaene og 16,65% på garasjen
4. Fjernvarme som ikke faktureres beboere (snøsmelleanlegg, vifte ved portåpning og «ufordelt») – belastes garasjen 100%
5. Elektrisk kraft – deles mellom parkvillaene og rekkehusene - 15% belastes parkvillaene, de øvrige 85% fordeles mellom parkvillaene og rekkehusene etter sameiebrøken, dvs. 66% på parkvillaene og 34% på rekkehusene
6. Vaktmester – deles mellom parkvillaene og rekkehusene – 10% belastes parkvillaene, de øvrige 90% fordeles mellom parkvillaene og rekkehusene etter sameiebrøken, dvs. 64% på parkvillaene og 36% på rekkehusene
7. Kommunale avgifter - fordeles etter sameiebrøk i henhold til fakturaer fra kommunen

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar de foreslåtte endringene i §15 i Sameiets vedtekter

D) Endring av Husordensregler i Storøya B2-2 § 9b

– Utvendig solavskjerming - til å inkludere tillatelse til montering av markiser i 1.etasje for rekkehusene 10 og 12

Forslaget fremmet av fra André Thorsen

Saksfremstilling:

Det er et sterkt ønske fra flere beboere om oppsett av markise i rekkehusenes første etasje, både på fremsiden ved inngangsparti, og på hagesiden. Uteområdet ved inngangen er direkte sørvendt og således ekstremt solutsatt. Med en markise vil uteområdene generelt bli mer bruksvennlige, da markise både skjerner for sol, luner i skumrings- og kveldstid, og attpåtil kan sørge for dekke for regnet. Rekkehusene har ingen uteplasser under tak.

Det er alt tillatt med markiser i 3.etasje (samt screens over vinduer på hele huset), men for barnefamilier med små barn, er ikke uteområdet i 3.etasje særlig hensiktsmessig på dagtid. På hagesiden er det heller ikke tak over terrassedør, noe som gjør at vi ikke kan lufte når det regner. En markise her vil muliggjøre lufting da den også inntrukket vil skjerme for regn.

Markisene monteres i samme utførelse og spesifisering som Husordensreglene per i dag tilsier.

Og det antas at markisen inntrukket (illustrasjon/bilde 1) ikke vil gi noe vesentlig større «fasadeinngripen» enn allerede tillatte og monterte screens (illustrasjon/bilde 2).

Montering av eventuelle markiser er selvsagt helt frivillig for hver enkelt seksjonseier.

III./bilde 1



III./bilde 2



Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner montering av markiser, også i rekkehusene første etasje. Både ved inngangsparti mot syd og på hagesiden mot nord. Markisene monteres i henhold til gjeldende eksisterende utførelse hva gjelder farge og spesifikasjon.

Med denne godkjenningen, endres Husordensreglenes §9b, til også å inkludere tillatelse til å montere markiser i 1.etasje for rekkehusene.

Styrets kommentar:

Styret foreslår en presisering av husordensreglene punkt 9.b slik at de åpner for montering av markise i alle etasjer, inkludert rekkehus. Det understrekes at forutsetningen er at markisen ikke hindrer naboens sollys, og at det skal benyttes løsning som er besluttet av sameiet og godkjent av styret på grunnlag av arkitekts anbefaling. For å unngå potensielle konflikter bør det utarbeides nærmere retningslinjer for dette. Screens og parasoll kan benyttes som alternative og anbefalte løsninger for solskjerming istedenfor markise.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utarbeider retningslinjer for bruk av markiser og forslag til konkret endring av ordlyd i husordensreglene §9b.

D) Innhenting av anbud på forretningsfører

Forslaget fremmet av Dag N. Lillegraven

I over 2 1/2 år har OBOS med styrets støtte motarbeidet at sameiet får årsoppgjør med avregning av A-konto innbetalinger og eierseksjonens andel faktiske kostnader. Ved forespørsel om forretningsfører vil levere avregning for årene 2018 og fremover, var tilbakemeldingen at en avregning av årsresultatet vil være lite hensiktsmessig og at OBOS gjør aldri slike avregninger i boligselskap.

Seksjonseiers forespørsel om OBOS vil levere avdelingsregnskap for villa og rekkehus ble avslått. Styret mener dette vil medføre økte kostnader og støtter OBOS' påstand om at avdelingsregnskap og årlig avregning med seksjonseiere ikke er nødvendig.

Flere sameiere har satt spørsmål ved styrets påstander om at transparent regnskapsoppgjør og utskifting av forretningsfører vil føre til økt kostnad og ekstraarbeid for styret. Til dette har jeg følgende kommentar:

Sameiet: Seksjonseier har fremmet krav om at sameiet skal ha årsregnskap som kan etterkontrolleres og synliggjøre seksjonens andel felleskostnader. Videre ble det fremmet forslag om at sameiet skulle ha avdelingsregnskap som ville ha tilfredsstilt behovet for regnskapstall for villa og rekkehus. Senere har forretningsfører bekreftet at det føres internt avdelingsregnskap og at dette er nødvendig for fordeling av felleskostnader. Styrets påstand om at avdelingsregnskap vil øke kostnader er derfor vanskelig å forstå.

Bryggedrift AS. Forretningsfører leverer årlig avregning med A-konto innbetalinger og eierseksjonens andel av poster i resultatregnskapet, samt over-/underskudd. Eksempelvis, avregning i 2020 viser kostnad for forretningsfører kr 870 og andel overskudd kr 3 827. Avregning blir synliggjort og overskuddet avsatt på en A-konto-faktura i 2021.

Boligalliansen Forvaltning AS. Boligalliansen bekrefter at de kan levere avdelingsregnskap. Avregning med sameiere leveres som en del av forretningsførsel for kunder. Avregning av

kostnader og A-konto betaling blir synliggjort på fakturaen. Sameiet Fossum Terrasse (på Eiksmarka) som består av 403 boliger fordelt på blokker og firemannsboliger skiftet forretningsføring til Boligalliansen i juli 2020.

Agio Forvaltning AS. Daglig leder skriver i Hus og Bolig (Nr. 1 2021) at på grunnlag av heldigitale systemer har prisen på forvaltning nesten blitt halvert fra det den var for 10 år siden. Ettersom få sameier undersøker alternativer, har prisnivået historisk sett vært høyt. Han mener det kan være mange penger å spare ved å bytte forretningsfører og at Agio har gjort det superenkelt å bytte til Agio. Han skriver at det på mange måter kan sammenlignes med å bytte mobilabonnement.

Sameiet. På årsmøte 2021 ble det fremlagt forslag av Andre Thorsen om å bytte forretningsfører. Styret påpekte at OBOS har moduler som tilbyr mye mer enn regnskapsførsel og advarte mot å gå fra løsningen til OBOS. Jeg mener sameiet v/styret bør vurdere om det er andre forretningsførere som bruker moduler eller tilsvarende digitale systemer og leverer årlig avregning med sameiere.

På møtet stemte 16 for å bytte ut OBOS, 22 stemte for å beholde og 6 unnlot å stemme. Flertallets solidariske støtte av styret har ført til at sameiets regnskapsførsel ikke er i samsvar med lover og regler.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter minimum 3 anbud og sammenligner pris og innhold opp mot det vi har i dag. Anbudet skal inneholde levering av avdelingsregnskap for villa og rekkehus, samt årlig avregning med A-konto innbetalinger og eierseksjonens andel faktiske felleskostnader.

Styrets kommentar:

Styret er positiv til å innhente tilbud på alternative løsninger.

Styret har tidligere innhentet tilbud fra andre leverandører av regnskaps/ forretningsfører tjenester. Resultatet den gang viste at OBOS var konkurransedyktige på pris, og øvrige leverandører tilbød på det tidspunktet ikke samme funksjonalitet som verktøyet Styrerommet. Siden dette markedet er i rask utvikling, er det nyttig å foreta en ny vurdering og innhenting av tilbud, inkludert for levering av avdelingsregnskap for villa og rekkehus, samt årlig avregning med A-konto innbetalinger og eierseksjonens andel faktiske felleskostnader.

Styret minner om at Verktøyet Styrerommet.no inneholder moduler for oppfølging av økonomi, utlegg, HMS, leverandører, driftsavtaler, møtereferater, eiere og boliger, og mye mer. Dette forenkler styrets arbeid betydelig og sikrer god oversikt til enhver tid. I 2019 brukte styret mye tid på å laste opp alt av materiell, avtaler mv for å sikre full innsikt i alle forhold som berører sameiet. Det anbefales på det sterkeste å ivareta denne informasjonen og oversikten, enten det er ved bruk av Styrerommet eller tilsvarende verktøy.

Styret er ikke kjent med påstander om at avdelingsregnskap vil øke kostnader. Derimot har Styret advart mot å bytte ut OBOS som forretningsfører og Styrerommet som verktøy uten at det foreligger et fullgodt alternativ.

E) Oppsigelse av forretningsførerkontrakten med OBOS

Forslaget fremmet av Dag N. Lillegraven

OBOS Eiendomsforvaltning, påstår at avregning med A-konto innbetalinger og seksjonens faktiske kostnader ikke er nødvendig. Han begrunner det med at avregning ikke skal utbetales og at det man ev. har til gode overføres til egenkapitalen. Mangel på årlig avregning resulterte i at eierseksjon ble feil fakturert i 6 år før det ble oppdaget at seksjonens andel felleskostnader var 39 % høyere enn for tilsvarende seksjoner.

Styret støtter at avregning ikke er nødvendig og påpeker at sameiet har vedtatt å beholde OBOS. Vedtaket fratrukker ikke eierseksjonens krav til regnskapsoppgjør i samsvar med eierseksjonsloven og regnskapsloven.

Finanstilsynet har bekreftet at sameiets regnskapsføring skal være i samsvar med regnskapsloven og bokføringsloven. Sameiet skal ha regnskap som kan etterkontrolleres og som synliggjør eierseksjonens andel av faktiske kostnader. Eier kan ha behov for regnskapsposter som skal innføres i ligningen. Disse kan inkludere formue, gjeld, renter, merverdiavgift og fradragberettigede kostnader ved regnskapsført utleie.

Finanstilsynets svar på min forespørsel om svikt i sameiets regnskapsførsel bekreftet bl.a. følgende:

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar av regnskapsloven. Dette innebærer at seksjonssameier med mer enn 21 sameiere er bokføringspliktig etter bokføringsloven. Finanstilsynet viser ellers til at det er sameiet v/styret som er pliktsubjekt etter eierseksjonsloven. Det er i utgangspunktet styret, eventuelt at generalforsamlingen ber styret, vurdere behovet for avklaring av eierseksjonens krav til regnskapsføring.

Bokføringsloven gjør det klart at interessegrupper har krav på årsregnskap med informasjon som kan etterkontrolleres. Årsregnskapet med revisorberetning tilfredsstillende informasjon for eksterne grupper som kreditorer og offentlige myndigheter, men tilfredsstillende ikke eiers behov for regnskapstall og etterkontroll.

Bokføringsreglens sentrale mål er å sikre en tilfredsstillende registrering og dokumentasjon av de enkelte transaksjoner gjennom regnskapsåret og dermed sikre ulike interessegrupper pålitelig informasjon som kan etterkontrolleres. Informasjonen som innhentes etter bokføringsreglene vil bl.a. etablere grunnlag for utarbeidelse av årsregnskap, ligningsoppgaver, næringsoppgaver og omsetningsoppgaver. Eksterne grupper som har interesse av bokføringen er bl.a. eiere, investorer, kreditorer, ansatte og offentlige myndigheter. Bokføringsregler er sentrale i myndighetenes skatte- og avgiftskontroll.

Eierseksjonen har rettslig krav på årsregnskap med informasjon for eiers etterkontroll, samt årlig avregning med A-konto innbetalinger og seksjonens andel faktiske kostnader.

Forslag til utskifting av forretningsfører ble først fremlagt på årsmøte 2020. Styret fremlagte motforslag som innebar at «sameiet fortsetter å benytte OBOS som forretningsfører, som plikter å føre regnskap i samsvar med gjeldende lover og regler». Plikten ble ikke oppfylt. Dersom utskifting av forretningsfører blir vedtatt denne gang kan sameiet v/styret unngå at det blir søksmål med begjæring om at forvaltning av sameiet skal være i samsvar med lovverket (dvs. eierseksjonsloven, regnskapsloven og bokføringsloven).

Forslag til vedtak

Sameiet sier opp forretningsførerkontrakten med OBOS og engasjer ny forretningsfører som vil levere avdelingsregnskap for villa og rekkehus, samt årlig avregning med A-konto innbetalinger og seksjonens andel faktiske kostnader.

Styrets kommentar:

Forslaget om bytte av forretningsfører har tidligere blitt fremmet på ekstraordinært årsmøte 2020 og ordinært årsmøte 2021. Forslagene ble ikke godkjent. Det henvises til tidligere redegjørelser, herunder kommentarer fra regnskapsfører og revisor, se innkalling til ekstraordinært årsmøte 2020: <https://vibbo.no/documents/7293/download?id=177491&name=177491-7293%20Storøya%20B%202-2%20Sameie.pdf>

Styret er av den oppfatning at sameiets regnskap oppfyller kravene til gjeldende regler.

Finanstilsynet henviser til at Skattedirektoratet er rette tolkningsinstans. Styret har på vegne av sameiet videresendt spørsmålet og bedt Skattedirektoratet om en vurdering. På grunn av korona situasjonen kan det forventes å ta lang tid før svar foreligger.

Det henvises til eierseksjonslovens §61, 2. ledd og sameiets vedtekter §10 som fastslår at ansettelse av forretningsfører hører under styrets oppgaver.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet fortsetter inntil videre å benytte OBOS som forretningsfører, som plikter å føre regnskap i samsvar med gjeldende lover og regler, Sameiet v/ styret plikter å innrette seg i samsvar med konklusjonen fra Skattedirektoratet.

F) Rekruttering av profesjonell styreleder

Forslaget fremmet av Dag N. Lillegraven

Intern rekruttering av styreleder med kompetanse og anledning til å påta seg ansvaret er ofte et problem, ikke bare i vårt sameie. Hele det eksisterende styre er på gjenvalg. Dersom sameiet stemmer for å beholde forretningsfører blir det rettssak mot sameiet v/styret. Dersom det blir utskifting, blir det en anbudsprosess og overgang til ny forretningsfører.

Uansett kan sameiet ha behov for en profesjonell styreleder. Det kan være en midlertidig ordning inntil driften er systematisert og nye styremedlemmer føler at de kan ta over som styreleder i et godt organisert sameie som administreres i samsvar med lovverket.

I motsetning til forretningsførere og styremedlemmer, har ikke eksterne styreledere egeninteresse i konfliktsaker med sameiere. I tillegg kan kvalifisert styreleder etterse interessekonflikter ved anbud og kontrakter med leverandører som forretningsfører har avtaler med eller som er datterselskaper av OBOS. Vi er godt kjent med at OBOS ivaretar egeninteresser fremfor sameiets interesser.

Dersom sameiet hadde profesjonell styreleder eller sameiet hadde bedt styret vurdere behovet for avklaring av eierseksjonens krav til regnskapsføring med andre enn OBOS, kunne tvisten og pågående kostnader ha vært avsluttet for 2 år siden.

Forslag til vedtak: Styret innhenter minimum 3 anbud fra profesjonelle styreledere og inngår kontrakt på minimum 1 år.

Styrets kommentar:

Sameiet er i dag et godt organisert og veldrevet sameie som administreres i samsvar med lovverket. Det er god orden i økonomi og vedlikeholdsoppgaver. Verktøyet Styrerommet inneholder alt av informasjon om sameiet, beboere, økonomi og leverandører som gjør det enkelt for nye styremedlemmer å tiltre i rollen og få innsikt i oppgavene.

Vedtektene ble i 2020 oppdatert å utvide styret til opptil 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder og 2 varamedlemmer. Dette sikrer mindre arbeidsbyrde på den enkelte, samt ivaretar fellesinteressene ved å bidra til transparens og at egeninteresser ikke kan prioriteres.

Målet er å hvert år ha en representant fra hvert av sameiets 5 bygg som representanter i styret, enten som styremedlemmer eller styreformann. Dette utgjør en 60/40 fordeling av stemmeberettigede fordelt på parkvilla og rekkehus, som samsvarer med den generelle 60/40 brøken for fordeling av felleskostnader. I tillegg er det det ønskelig å ha 2 varamedlemmer, 1 fra parkvilla og 1 fra rekkehus, med tanke på mulig rekruttering som fremtidige styremedlemmer og kontinuitet i styrearbeidet.

Styrearbeid er en hyggelig oppgave, med unntak av når enkelte seksjonseiere fremsetter trusler om søksmål og annet. Dette har historisk medført at enkelte styremedlemmer har trukket seg fra vervet og/ eller vegret seg for gjenvalg, som igjen har skapt en ubalanse i målet om at kun enkelte styremedlemmer er på valg hvert år for å sikre kontinuitet i arbeidet. Nåværende styre ønsker å oppfordre og legge tilrette for godt samarbeid og godt naboskap til felles beste. Konstruktiv kritikk og gode forslag er alltid velkomne, trusler frabes.

Som det er redegjort for overfor, så er spørsmålet om regnskapsføring hos Skattedirektoratet for avklaring. Sameiet ved styret, vil innrette seg etter konklusjonen.

Styret gjør oppmerksom på at styreleder i sameiet tradisjonelt har hatt ansvaret for daglig oppfølging og gjøremål, herunder å svare på henvendelser fra beboere og leverandører, følge opp vedlikeholds-oppgaver, fakturering og annet. Dette utgjør et betydelig antall timer i tillegg til de formelle oppgavene som hører til rollen som styreleder. Dersom sameiet velger en profesjonell styreleder, så må enten disse oppgavene omfordeles internt eller sameiet må være forberedt på en betydelig kostnad til ekstern styreleder. Denne kostnaden vil enten konkurrere med eller komme i tillegg til bruk av midler til uteområder, avsetning til fremtidige vedlikeholdsutgifter, asfaltering og andre oppgaver sameiet ønsker å utføre. Det vil medføre ytterligere økning av fellesutgiftene.

Nåværende styre er av den oppfatning at sameiets interesser best ivaretas med en styreleder som rekrutteres internt, og anbefaler å fortsette med dagens ordning.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:****B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Torunn Bratvedt Larsen	Bjørnenga 22
Ståle Bratlie	Bjørnenga 14
Gunnar Garred	Bjørnenga 16

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Jørgen Aarøe	Bjørnenga 16
David Nome	Bjørnenga 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Eirik Bremnes	Bjørnenga 20
Hanne Hågå	Bjørnenga 10

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Storøya B 2-2 Sameie

Wenche Øverås
Mattis Ruud Gutu

Annen informasjon om sameiet

Styret

E-post adresse storoyab2@styrerommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har avtale med Gabrielsen Vaktmesterservice.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Servicedrift om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597132. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

7293 Storøya B 2-2 Sameie

**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: of@obos.no

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