



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 926668188

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 759 352	4 189 324
Sum inntekter		5 759 352	4 189 324
Kostnader			
Lønnskostnad		359 415	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 978	54 979
Annen driftskostnad		4 395 568	4 251 420
Sum kostnader		4 809 961	4 546 009
Driftsresultat		949 391	-356 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 546	29 748
Sum finansinntekter		31 546	29 748
Annen finanskostnad		8 884	3 339
Sum finanskostnader		8 884	3 339
Netto finans		22 662	26 409
Resultat før skattekostnad		972 053	-330 276
Årsresultat		972 053	-330 276
Totalresultat		972 053	-330 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		972 053	-330 276
Sum overføringer og disponeringer		972 053	-330 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 937	69 915
Sum varige driftsmidler		14 937	69 915
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 937	69 915
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 975	11 041
Andre fordringer		148 278	108 118
Sum fordringer		172 253	119 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		962 210	120 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		962 210	120 310
Sum omløpsmidler		1 134 463	239 469
SUM EIENDELER		1 149 400	309 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		825 738	
Udekket tap			146 315
Sum opptjent egenkapital		825 738	-146 315
Sum egenkapital		825 738	-146 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		289 061	423 658
Annen kortsiktig gjeld		34 601	32 041
Sum kortsiktig gjeld		323 662	455 699
Sum gjeld		323 662	455 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 149 400	309 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368496

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 759 352	4 189 324
Sum inntekter		5 759 352	4 189 324
Kostnader			
Lønnskostnad		359 415	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 978	54 979
Annen driftskostnad		4 395 568	4 251 420
Sum kostnader		4 809 961	4 546 009
Driftsresultat		949 391	-356 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 546	29 748
Sum finansinntekter		31 546	29 748
Annen finanskostnad		8 884	3 339
Sum finanskostnader		8 884	3 339
Netto finans		22 662	26 409
Resultat før skattekostnad		972 053	-330 276
Årsresultat		972 053	-330 276
Totalresultat		972 053	-330 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		972 053	-330 276
Sum overføringer og disponeringer		972 053	-330 276



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		14 937	69 915
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 937	69 915
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 975	11 041
Andre fordringer		148 278	108 118
Sum fordringer		172 253	119 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		962 210	120 310
Sum omløpsmidler		1 134 463	239 469
SUM EIENDELER		1 149 400	309 385
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	825 738	
Udekket tap		146 315
Sum opptjent egenkapital	825 738	-146 315
Sum egenkapital	825 738	-146 315
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	289 061	423 658
Annen kortsiktig gjeld	34 601	32 041
Sum kortsiktig gjeld	323 662	455 699
Sum gjeld	323 662	455 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 149 400	309 385



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

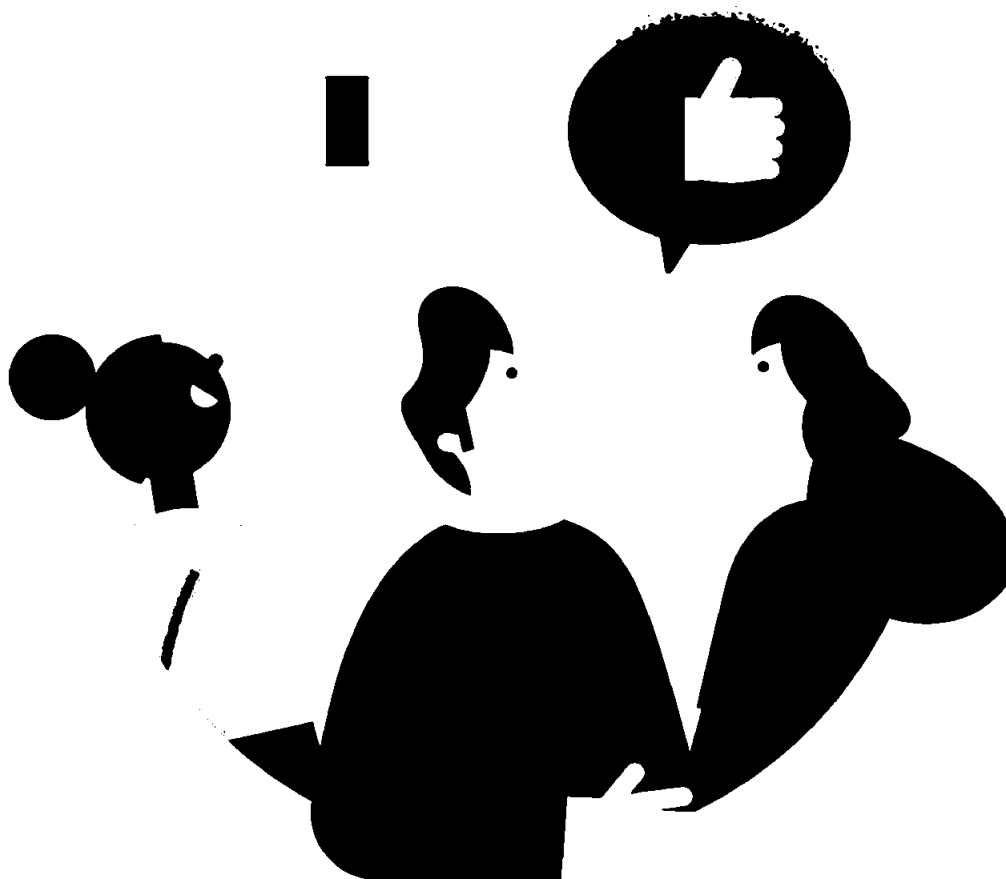
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



årsmøte 2025

S.nr: 2184 Storebukta Boligsameie

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap





Til seksjonseierne i Storebukta Boligsameie

Velkommen til årsmøte onsdag 2. april kl. 1800 i Kolben kulturhus, kinosalen

Det vises til varsel om tid og sted for årsmøtet, sendt ut på Vibbo 24.01.25.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan kun avgis én stemme pr. seksjon

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

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

Styret håper på god oppslutning på årsmøtet.

Vel møtt!

Kolbotn, 25. mars 2024
Styret i Storebukta Boligsameie

Kjell G. Pettersen
Styreleder



Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Storebukta Boligsameie
finner sted onsdag 2. april 2025 kl. 1800 i Kolben kulturhus, kinosalen. Registrering fra kl. 1730.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjenning av innkalling og sakliste
- c. Godkjenning av stemmeberettigede
- d. Valg av protokollfører
- e. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Årsrapport for 2024

3. Regnskap for 2024 med revisjonsberetning

4. Fastsettelse av honorar til styret

5. Forslag om vedtektsendring

- a) Oppheving av bestemmelse i Vedtektene § 1 – Midlertidig eksklusiv bruksrett
- b) Ny bestemmelse § 1, etter 3. avsnitt – salg av parkeringsplasser
- c) Fordeling av kostnader som gjelder parkeringsanlegget

6. Forslag om endring av beboerreglementet

Det fremmes forslag om endring av Beboerreglementet, pkt. 14, retningslinjer for gjesteparkering

7. Ny modell for fordeling av felleskostnader

8. Innkomne forslag

- a) Søknad om oppføring av bod på takterrasse
- b) Søknad om oppføring av pergola på terrasse
- c) Søknad om installering av peis/peisovn med pipeløp

9. Valg

- a. To styremedlemmer for to år
- b. Ett styremedlem for ett år (suppleringsvalg)
- c. Ett varamedlem for ett år



- d. Tre medlemmer til Valgkomiteen for ett år.

10. Orienteringssaker

- a. Budsjett for 2025
- b. Rettsprosess mot Solon Eiendom AS og AF-gruppen
- c. Åpen post



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)



Sak 2

Årsrapport for 2024

Vedlegg:

- Styrets årsrapport.

Styrets forslag til vedtak:

Årsrapport for 2024 godkjennes.



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. GENERELT OM SAMEIET

Storebukta Boligsameie

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Sameiet har fått utbetalt kr. 847 180 som erstatning for følgeskader ved vanninntrengning i garasjeanlegget.

HMS

Sameiet har internkontrollsystem i samsvar med lov og forskrift. Det er ikke meldt om personskader i 2024.

Brannsikring

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

I september 2024 ble det gjennomført en vellykket evakueringsøvelse.



Sameiet er nå direkte tilknyttet Follo Brannvesen. Dette gjelder brannvarslingsystemet i boligblokkene.

Ligningsoppgave for 2024

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameiebrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere 31.01.25 gjennom Digipost.

2. EIERSKIFTER OG UMLEIEFORHOLD

Det har vært 5 eierskifter i 2024, hvorav ett gjelder endring av medeier.

Ved årsskiftet var det 5 leieboere i sameiet.

3. STYRET

Ordinært årsmøte ble avholdt 19.03.24. Følgende ble valgt til styret:

Styreleder Kjell G. Pettersen, valgt frem til årsmøtet 2026
Styremedlem Einar Engebretsen, valgt frem til årsmøtet 2026
Styremedlem Terje Menkerud, valgt frem til årsmøtet 2026
Styremedlem Geir Høiland, valgt frem til årsmøtet 2025
Styremedlem Audun Kyrkjebø, valgt frem til årsmøtet 2025
Varamedlem Linda Vibekk, valgt frem til årsmøtet 2025

Etter dette har styret slik sammensetning:

Styreleder Kjell G. Pettersen

Styremedlemmer Terje Menkerud, Einar Engebretsen, Geir Høiland, Audun Kyrkjebø

Varamedlem Linda Vibekk

På styremøtet 15.04.24 ble Terje Menkerud valgt til styrets nestleder

4. STYRETS ARBEID

Generelt

Styret har hatt 10 møter (8 i 2023) og behandlet i alt 103 saker (85 i 2023). Styret benytter informasjonssystemet Vibbo for jevnlig informasjon og oppdatering til



seksjonseierne. Det er også sendt ut to mer omfattende Nyhetsbrev. Styret har fått nyttige tilbakemeldinger gjennom denne ordningen.

To av styrets medlemmer har deltatt på styrekurs i OBOS.

Fellesarealer – konflikten med Solon Eiendom AS

Også 2024 har vært et krevende år når det gjelder oppfølging av klager og reklamasjoner overfor Solon Eiendom AS og AF-gruppen AS. Det har vært en rekke møter og det har vært ført en omfattende korrespondanse. På et visst tidspunkt så ikke styret noen hensikt i å videreføre møtevirksomheten. Noen saker er riktignok blitt løst, men det har som regel tatt urimelig lang tid og kostet betydelig innsats fra styrets side.

Etter forutgående varsel om søksmål, ble det inngitt forliksklage for Storebukta Boligutvikling AS/Solon Eiendom AS og AF-gruppen.

Forliksrådet innstilte sakene ved beslutning av hhv. 10.04.24 og 28.08.24. Ut fra dette, arbeides det nå med stevning til tingretten som blir sendt innen 01.04.25.

Søksmålet vil omfatte en rekke mangelsforhold. De viktigste er:

- Vassninntrengning i garasjekjeller, som skyldes både feilkonstruksjon av denne og feilaktig håndtering av overvann
- Trinnlyd mellom leiligheter
- Panel på townhouse
- Glasspanel på balkonger.

Erstatningskravet vil utgjøre et meget betydelig beløp.

Hovedforhandling for tingretten vil trolig finne sted i løpet av året.

Vannmålere

Spørsmålet om installering av vannmålere i boligseksjonene har vært et uavklart spørsmål. Basert på råd fra sameiets juridiske rådgiver, vil dette ikke bli fulgt opp i søksmålet. Det kan imidlertid bli aktuelt å forfølge saken videre overfor Nordre Follo kommune.

En rekke seksjonseiere har montert vannmåler for egen regning. Avhengig av hvordan avklaringen blir, kan det bli aktuelt å fremme krav om refusjon av installasjonskostnadene.

Serviceavtaler

Styret har fulgt opp gjeldende serviceavtaler for vaktmestertjenester, VVS, heis, elektriske anlegg, ventilasjon, garasjeporter, brannsikringsystemer, m.v. Etter garantitidens utløp vil styret vurdere å skifte leverandør på enkelte områder.



Arbeidsgrupper

Sameiet har følgende arbeidsgrupper:

Flagg-gruppe

Siri Engebretsen (leder)
Einar Engebretsen
Inger Lundgaard
Gro Brækken
Knut P. Stenslie
Svanhild Kvernaas
Morten S. Veiteberg
Ingrid Klokkerud
Gerti L. N. Torp
Ritha D. Unneland
Unni F. Carlsen

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

Garasjegruppe

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

Det har ikke vært organisert noen aktiviteter i garasjegruppa siste år, men mange av gruppas medlemmer har gjort en innsats på eget initiativ.

Gruppe for hage og utearealer

Audun T. Kyrkjebø (leder)
Bente Elisabeth Foss
Tone Merete Elvenes
Turid Lie Jahnsen
Sissel Norum Aspengren
Cheryl Ann L. Håbesland
Hilde M. Dahl
Elisabeth Bjelde

Hagegruppa har stått for vårdugnad og ellers løpende stell av uteområdene. Sammen med vaktmester (Altmann) har gruppa bl.a. jobbet med å få bukt med



viltvoksende «pydgress». Dette er fjernet fra områdene mellom bygg A og B og ved trappehuset på tunet. Ved trappehuset er det beplantet med blomsterløk.

Sameiets anstrengte økonomi har medført at planer for nyplanting har blitt utsatt.

Økonomigruppe

Einar Engebretsen (leder)

Geir Håbesland

Gro Brækken

Audun Kyrkjebø

Økonomigruppen følger med på sameiets økonomiske status, og rapporterer til styret. Gruppen har også jevnlig møter med forretningsfører.

Andre saker

Styret har bl.a. arbeidet med

- Løpende kontroll og vedlikehold
- Sikkerhet og innbruddsikring
- Filterbyte av eierseksjonenes ventilasjonsanlegg
- Skilt og nøkler
- Dugnad med etterfølgende beboertreff
- Julegrantenning

5. ÅRSREGNSKAPET

Generelt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som overskudd på kr. 972 033 og foreslås tillagt egenkapital. Sameiet har ikke langsiktig gjeld (lån).

Arbeidskapital

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr. 810 801.



6. BUDSJETT FOR 2025

Generelt

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold, i den grad det foreligger estimer-

Det er i budsjettet lagt til grunn høye kostnader til juridisk og annen bistand i forbindelse med pågående sak.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene øker med 5 % fra 01.04.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

7. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Også dette arbeidsåret har vært krevende. Konflikten med Solon Eiendom AS og AF-gruppen har tatt mye tid. Det er ingen tvil om at arbeidet med reklamasjoner, klager og konfliktsaker har tatt mest tid i styrearbeidet. Det er fremdeles slik, etter snart fire års drift, at de ordinære driftsoppgavene i sameiet nærmest har blitt «tilleggssaker» Og slik vil det trolig måtte være inntil konfliktsakene er endelig avgjort, enten i rettsapparatet eller gjennom forlik.


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




Kolbotn, 18. mars 2025
I styret for Storebukta Boligsameie



Terje Menkerud
Styrets nestleder



Kjell G. Pettersen
Styreteder



Einar Engebretsen
Styremedlem



Geir Høiland
Styremedlem



Audun Kyrkjebø
Styremedlem



Linda Vibekk
Varamedlem



Sak 3

Årsregnskap for 2024 med revisjonsberetning

Vedlegg:

- Årsregnskap
- Revisjonsberetning

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsregnskapet for 2024 godkjennes
2. Revisjonsberetningen tas til orientering
3. Årets overskudd, kr. 972 053 tillegges egenkapital



ÅRSREGNSKAP 2024

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 414 930	3 989 626	4 419 000	4 561 000
Garasjer	9	12 000	0	0	0
Andre inntekter	3	1 332 422	199 698	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 759 352	4 189 324	4 519 000	4 661 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 415	-29 610	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-315 000	-210 000	-210 000	-210 000
Avskrivninger	14	-54 978	-54 979	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 688	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-114 330	-108 575	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-244 110	-275 525	-400 000	-750 000
Drift og vedlikehold	8	-1 508 995	-1 431 003	-975 000	-1 036 000
Forsikringer		-331 993	-277 409	-330 000	-425 000
Kommunale avgifter		0	0	0	0
Energi/fyring	10	-1 077 977	-1 201 363	-1 210 000	-1 200 000
TV- anlegg/bredbånd		-368 582	-355 328	-360 000	-395 000
Andre driftskostnader	11	-740 581	-593 529	-653 000	-760 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 809 961	-4 546 009	-4 296 000	-4 940 000
DRIFTSRESULTAT		949 391	-356 685	223 000	-279 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 546	29 748	0	0
Finanskostnader	13	-8 884	-3 339	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 662	26 409	-3 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		972 053	-330 276	226 000	-282 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		825 738	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-183 961		
Udekket tap		0	-146 315		
Reduksjon udekket tap		146 315	0		

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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	14 937	69 915
SUM ANLEGGSMIDLER		14 937	69 915
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 975	11 041
Forskuddsbetalte kostnader		97 693	92 146
Andre kortsiktige fordringer	15	50 585	15 972
Driftskonto OBOS-banken		961 987	120 096
Sparekonto OBOS-banken		223	215
SUM OMLØPSMIDLER		1 134 463	239 469
SUM EIENDELER		1 149 400	309 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	825 738	0
Udekket tap		0	-146 315
SUM EGENKAPITAL		825 738	-146 315
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 601	32 041
Leverandørgjeld		289 061	423 658
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		323 662	455 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 149 400	309 385
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 25.02.2025
Styret i Storebukta Boligsameie

Kjell Gunter Pettersen /s/

Geir Høiland /s/

Terje Menkerud /s/



Einar Jan Engebretsen /s/ Audun Tarjei Kyrkjebø /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost	
leiligheter	2 102 913
Felleskost leil likt	919 106
Felleskost Townhouse	521 100
TV/internett leilig.	296 676
Felleskostnad Townhouse likt	208 910
Parkering leilighet	124 800
Gulvvarme leilighet	73 220
TV/internett Townhouse	57 564
Filter leilighet	44 335
Parkering Tpwthouse	32 400
Leie parkering	14 400
Gulvvarme TH	10 796
Filter Townhouse	8 710
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 414 930

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**



Salg av Staur	3 600
Filter	1 850
Elbil lading	108 984
Skadesak forsikring	225 012
Kapitalinnkalling	332 867
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	200
Parkering	1 800
Skadesak forsikring	656 836
Skilt	1 169
Andre inntekter, ørekorrigerig	3
SUM ANDRE INNTEKTER	1 332 422

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 415
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 415

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 315 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 2 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 975
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 128
Andre konsulentthonorarer, Multiconsult	-73 500
Andre konsulentthonorarer, Takstmann Berg	-140 750
Andre konsulentthonorarer, Trifolia AS	-4 756
SUM KONSULENTHONORAR	-244 110

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-450 576
Drift/vedlikehold VVS	-181 800
Drift/vedlikehold elektro	-95 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 109
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-18 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 175
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 436



5

[SNAVN]

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-142 636
Egenandel	
forsikring	-108 638
Kostnader	
dugnader	-1 793
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 508 995

NOTE: 9**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	12 000
SUM INNTEKTER GARASJER	12 000

SUM GARASJER	12 000
---------------------	---------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-283 779
Fjernvarme	-794 198
SUM ENERGI / FYRING	-1 077 977

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Håndverktøy	-6 116
Datautstyr	-1 423
Annet	
driftsmateriale	-20 986
Vaktmestertjenester	-568 733
Renhold ved firmaer	-91 761
Snørydding	-4 557
Andre fremmede tjenester	-24 644
Kontor- og datarekvisita	-1 141
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 170
Andre kontorkostnader	-1 656
Kontingenter	-3 114
Bank- og kortgebyr	-2 829
Velferdskostnader	-2 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-740 581

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	999
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 013
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 534
SUM FINANSINNTEKTER	31 546

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-1 000
Renter på leverandørgjeld		-1 486
Renter og provisjon på kassekreditt		-6 398
SUM FINANSKOSTNADER		-8 884

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ			
Tilgang 2022	150 000		
Avskrevet tidligere	-100 000		
Avskrevet i år	-49 999		
			1
Tilhenger			
Tilgang 2023	24 894		
Avskrevet tidligere	-4 979		
Avskrevet i år	-4 979		
			14 936
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			14 937

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-54 978****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjort skadesak	45 392
Ei-bil lading desember 2024	5 194
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 585

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	825 738
SUM ANNEN EGENKAPITAL	825 738

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	2024	2023
Andel leiligheter	615 585	-149 920
Andel Townhouse	210 154	3 606
SUM EGENKAPITAL	825 738	-146 314

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PDF/A-3 (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

PDF
SIGNERT
2025.04.27



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Data og tid (UTC+01:00) Central European Time (Revisi:DD.MM.YYY HH:MM:SS)

19.03.2025 17:03:47

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Sak 4

Fastsettelse av honorar til styret

Årsmøtet 2024 fattet bl.a. slikt vedtak:

Forslag fra Hans A. Unneland om å øke godtgjørelsen for 2023 med 50 % ble enstemmig vedtatt.

Som en konsekvens av dette fastsettes godtgjørelsen til kr. 45 000 pr. medlem, herunder varamedlemmet, og kr. 90 000 for styreleder. Til sammen kr. 315 000.

For regnskapsåret 2024 budsjetteres med kr. 210 000, dvs. vanlig sats.

Basert på erfaring gjennom tre år har styret kommet til at honorarsatsene bør økes permanent. Det fremmes derfor forslag om å øke satsen pr. styremedlem, inkl. varamedlemmet, til kr. 50 000, og kr. 100 000 for styreleder.

Det foreslås at forslaget gjøres gjeldende fra om med regnskapsåret 2025.

Styrets forslag til vedtak:

1. Godtgjørelsen for 2024 fastsettes til kr. 30 000 pr. medlem, herunder varamedlemmet, og kr. 60 000 for styreleder. Til sammen kr. 210 000.
2. For 2025 blir godtgjørelsen kr. 350 000. Beløpet kommer til utbetaling i 2026. og budsjetteres for dette året.



Sak 5

Forslag om vedtektsendringer

a) Forslag om opphevelse av bestemmelse i Vedtektene § 1 – midlertidig eksklusiv bruksrett.

Dette gjelder HC-plass nr. 88. Vedkommende har fått egen plass, så bestemmelsen er overflødig, og kan oppheves.

b) Forslag om tilføyelse i Vedtektene § 1, etter 1. avsnitt – gjelder salg eller utleie av garasje plass

Styret fremmer forslag om at salg eller utleie av parkeringsplass avgrenses til beboere i sameiet. Hovedårsaken til forslaget er begrunnet i sikkerhetsmessige hensyn

c) Forslag om endringer i Vedtektene § 3 – gjelder fordeling av kostnader vedr. garasjeanlegget

Vedtektene har slik formulering:

«Kostnader som gjelder parkeringsanlegget/næringsseksjonene i kjeller, skal dekkes av de som har kjøpt parkeringsplass, med likt beløp pr. plass»!

Parkeringskjelleren har 98 plasser, hvorav 10 plasser på fellesområde (gjesteplasser/HC-plasser). Ny fordeling av felleskostnadene innebærer at kostnadene for plasser på fellesområde fordeles likt på alle enheter.

Det fremmes forslag om ny formulering i samsvar med dette.

Styrets forslag til vedtak:

1. Bestemmelsen i § 1, nest siste avsnitt, oppheves.
2. I § 1, etter 3. avsnitt tas inn følgende bestemmelse:
Parkeringsplasser kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiet.
3. I § 3 endres formuleringen om kostnader som gjelder parkeringsanlegget til følgende:



Kostnader som gjelder parkeringsanlegget: Kostnader som gjelder næringsseksjonene i kjeller (88 av 98 parkeringsplasser eiet av beboere) dekkes av de som eier parkeringsplassene, med likt beløp pr. plass. Kostnader som gjelder parkeringsplasser på fellesareal (10 av 98 parkeringsplasser) dekkes av alle seksjonseiere med likt beløp pr. seksjon.

Sak 6

Forslag om endring i Beboerreglementet

Vedlegg:

- Gjeldende retningslinjer.

Styret fremmer forslag om endring i Beboerreglementet, pkt. 14, retningslinjer for gjesteparkering.

Bakgrunnen er ønske om å tydeliggjøre de regler som gjelder for «langtidsparkering», på bakgrunn av at det tidvis har vært noen kontroverser om dette. Antall gjesteparkeringsplasser er begrenset og styret understreker at intensjonen er at plassene bare skal benyttes til vanlig besøksparkering.

Styrets forslag til vedtak:

I Beboerreglementet, pkt. 14, retningslinjer for gjesteparkering, gis fjerde kulepunkt slik utforming (tillegg i kursiv):

- Maks parkeringstid er 48 t. *uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter 4 døgn karantenetid før ny parkering kan skje.*



Vedlegg sak 6

RETNINGSLINJER:

- Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboere.
- Parkeringsbevis for gjesteparkering skal plasseres synlig i bilvinduet for de som benytter gjesteparkeringsplassene.
- Parkering på gjesteplasser i garasjelegget 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 Charge365 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 ut over styreperioden.

Side 4 av 4



Sak 7

Ny modell for fordeling av felleskostnader

Vedlegg:

- Forslag til ny fordeling av felleskostnader

Styrets forslag til vedtak:

Fordeling av felleskostnadene fastsettes i samsvar med styrets forslag.



Ny fordeling av felleskostnader

Dagens fordeling av felleskostnader er basert på budsjett og forutsetninger for fordeling fra det konstituerende årsmøtet i januar 2021.

Budsjettet som den gang ble presentert var svært optimistisk med et urealistisk lave kostnader og inneholdt også feil forutsetninger for fordeling av felleskostnadene.

I løpet av de første tre årene har det blitt gjort enkelte endringer i fordelingen av felleskostnadene:

- Energikostnader endret fra å bli fordelt etter eierbrøk til 30% likt/70% etter eierbrøk
- Kostnad for ventilasjonsfiler er lagt til
- Oppvarmingskostnad (60% av fjernvarmekostnaden) fordeles etter egen «fjernvarmebrøk»

Forslaget til ny fordeling av felleskostnader innebærer at realistiske kostnader (budsjett 2025) legges til grunn. Videre endres fordelingen av enkelte større kostnader slik at fordelingen blir riktig og i tråd med sameiets vedtekter (punkt 3 a og b);

- *Felleskostnader som bare gjelder leilighetsbyggene, skal i fellesskap dekkes av disse fordelt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift- og vedlikeholdskostnader til de heisene som ligger i leilighetsbyggene, trappevask og annet innvendig vedlikehold i leilighetsbyggene, i tillegg til alt utvendig vedlikehold over bakkeplan*
- *Felleskostnader som bare gjelder townhusene, skal i fellesskap dekkes av disse fordelt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift- og vedlikehold av heis og trappeoppgang fra parkeringsanlegg til bakkenivå, samt alt utvendig vedlikehold*

Endringer:

Kostnader heis

I tidlig fase var det planlagt 7 heiser i sameiet. Underveis i prosjekteringen ble heis nr 7, planlagt i det som nå er trappehus på gårdstunet, strøket. At denne heisen ble fjernet ble ikke hensyntatt i fordelingen av felleskostnadene. Ny fordeling innebærer at heiskostnadene for sameiets seks heiser fordeles på leilighetseierne.

Budsjett 2025: kr 226.734,-

Fordelingsnøkkel: Fordeles på leilighetsenhetene etter eierbrøk

Kostnader renhold av fellesarealer

Budsjetterte kostnader for 2025 fordeles etter faktisk antall etasjer i hhv leilighetsbyggene (37 etg) og trappehuset på gårdstunet (1,5 etg).

Budsjett 2025: kr 349.663,-

Fordelingsnøkkel: 96% Fordeles på leilighetsenhetene etter eierbrøk

4% Fordeles på townhouse etter eierbrøk



Brannsikring

I leilighetsbyggene er det felles brannvarslingsanlegg tilknyttet brannvesenet, mens det i townhousene er «vanlige» røykvarslere uten noen tilkobling til brannvesen/fellesanlegg. Felles brannvarslingsanlegg finnes i alle etasjer i bygg A og B – også U1 og U2. 2/7 av kostnadene deles 30/70 av alle enheter mens 5/7 av kostnadene dekkes av eierne leilighetseierne.

Budsjett 2025: kr 124.005,-

Fordelingsnøkkel: 2/7 fordeles 30% likt/70% etter eierbrøk på alle enheter
5/7 fordeles etter eierbrøk på leilighetsenhetene

Kostnader, parkeringskjeller

Månedlig kostnad pr parkeringsplass har siden overtakelse i 2021 vært kr 150,-. Dette dekker ikke de reelle kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Reelle kostnader legges til grunn inkludert 1/3 av kostnadene for felles ventilasjonsanlegg i kjelleren. Kostnaden for 10 gjesteplasser deles likt på alle enheter (kr 320,- pr år). Kostnad for de resterende 88 plassene fordeles likt pr p-plass og dekkes av eierne av de 88 p-plassene. Ved fremtidige økninger av felleskostnadene vil kostnad pr parkeringsplass økes i takt med øvrige felleskostnader.

Kostnad pr seksjonerte parkeringsplass pr mnd i 2025: kr 213,-

Tabellen på neste side viser endring i felleskostnader for et antall eksempelenheter. Tallene viser endring i felleskostnader uten noen økning i totale felleskostnader.



OPPSUMMERING _ EKSEMPELENEHETER

Seksjonsnr	Leil/TH	Størrelse m2	Ant. P-plasser	FK i dag	FK ny	Endret kostn. Parkering	Endring øvrige felleskostnader	Endring felleskostnad, totalt	Endring% øvrige felleskostnader	Samlet økning %
2	Leil	42	0	2.830	2.776	-	54	54	-1,9 %	-1,9 %
3	Leil	50	0	3.076	3.044	-	32	32	-1,0 %	-1,0 %
19	Leil	78	1	4.072	4.154	63	19	82	0,5 %	2,0 %
49	Leil	80	1	4.148	4.232	63	21	84	0,5 %	2,0 %
37	Leil	90	1	4.456	4.558	63	39	102	0,9 %	2,3 %
55	Leil	101	1	4.785	4.910	63	62	125	1,3 %	2,6 %
36	Leil	130	1	5.660	5.836	63	113	176	2,0 %	3,1 %
67	Leil	137	1	5.860	6.053	63	129	193	2,2 %	3,3 %
71	TH	124	1	4.878	4.397	63	544	481	-11,2 %	-9,9 %
72	TH	146	1	5.441	4.927	63	577	514	-10,6 %	-9,5 %

Sak 8

Innkomne forslag

a) Søknad om oppføring av bod på takterrasse

Vedlegg:

-Søknad fra Siri og Einar Engebretsen

Generelt

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

Til søknaden

Det foreligger søknad fra Siri og Einar Engebretsen, Solbråtanveien 14 D, 5. etg. Søknaden er datert 20.11.24 og mottatt 08.12.24. På søknadstidspunktet var boden allerede oppført. Det understrekes at søknaden skal behandles som om oppføring ikke har funnet sted.

Søknaden gjelder plassering av bod på takterrasse. Hensikten med boden er først og fremst støyskjerming. Det vises til søknaden med fotos.

Styret behandlet søknaden 10.12.24. Ut fra det som foreligger var det styrets oppfatning at oppføringen neppe kan sies å være til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Einar Engebretsen deltok ikke under behandlingen av saken.

Styrets forslag til vedtak:

1. Søknad om allerede oppført bod på takterrasse, godkjennes.
2. Søker må sørge for søknad til Nordre Follo kommune. Sameiet skal ha kopi av både søknad og kommunens avgjørelse

b) Søknad om oppføring av pergola på terrasse

Vedlegg:

- Søknad fra Ida Nervik Hjelseth og Pablo Oritz, Theodor Hansens vei 1 A
- Skisse av tiltaket

Generelt

Det er avklart at oppføring av pergola, bod, mv. på terrasse omfattes av vedtektene § 7.3, jf. § 7.10. Dette innebærer at søknaden skal avgjøres av årsmøtet. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det er videre avklart at pergola uten tak på markterrasse ikke er søknadspliktig til kommunen, mens pergola med tak eller lamelltak er søknadspliktig. Slik søknad skal fremmes etter at sameiet har gitt sin tillatelse.

Til søknaden

Det foreligger følgende søknad, datert 04.03.24:

«Vi vurderer muligheten for å sette opp en pergola på terrassen vår i 1. etasje, med tak som kan åpnes og lukkes. Tegningen vedlagt angir det som i så fall vil bli maks mål (3 m x 5 m). Det vil bli minst 2 m fra pergola til vår nabo /TH 1 B)

Vi søker herved om godkjenning til styret for å sette opp en slik pergola»

Styret behandlet saken i møte 18.03.25. Ut fra det som foreligger er det styrets oppfatning at søknaden ikke bør godkjennes.

Styret fattet slikt vedtak:

1. Styret kan ikke anbefale søknaden på foreliggende grunnlag.
2. Som et minimum må det legges frem fasadetegninger og detaljerte planer som viser innfesting til eksisterende bebyggelse, fargevalg og materialbruk. Det må også vises at byggverket ikke går utenfor eksisterende platting.
3. Det tas kontakt med søker med forespørsel om slik dokumentasjon kan legges frem før årsmøtepapirene sendes ut, eller om søknaden ønskes behandlet på foreliggende grunnlag.

Etter dette er det kommet inn supplerende opplysninger. Det opplyses at plattingens bredde er ca. 2,7 mtr., mens omsøkte byggverk er 3 mtr. Det opplyses videre at fargevalg og materialbruk vil ligge så nært opp mot resten av beslaget rundt vinduene som mulig, dvs. sort og metallkonstruksjon.



Ellers vil den være frittstående med fire ben og ikke montert fast til veggen, men vil stå inntil veggen.

Styret mener at den løsningen som eventuelt godkjennes må være slik at den kan danne presedens for andre søknader, og den må være slik at den sammen med andre tilsvarende byggverk gir et enhetlig preg. Dette krever vurderinger som det ikke er mulighet til å foreta før årsmøtet.

Styret mener derfor at enten må årsmøtet gi styret fullmakt til å avgjøre saken, eller så må den utsettes til neste årsmøte.

Søker er innforstått med en slik fremgangsmåte.

Styrets forslag til vedtak:

1. Søknaden kan ikke godkjennes på foreliggende grunnlag.
2. Styret får fullmakt til å avgjøre saken når nødvendig materiale foreligger.

c) Søknad om installering av peis/peisovn med pipeløp

Vedlegg:

- Søknad datert 22.02.25 (mottatt etter styrebehandlingen)

Generelt

Bygningsmassen i Storebukta Boligsameie er ikke tilrettelagt for ildsteder.

Det er følgelig heller ikke etablert pipeløp.

Installering av ildsted vil være et inngripende tiltak som uten videre omfattes av vedtektene § 7.3, jf. § 7.10. Dette innebærer at søknaden skal avgjøres av årsmøtet. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det er videre avklart at slik installering er søknadspliktig til kommunen. Slik søknad skal fremmes etter at sameiet eventuelt har gitt sin tillatelse.

Til søknaden

Det foreligger følgende søknad fra Ove Bugge, Solbråtanveien 14 B:

«Takk for e-post svar vedr mitt forslag å innstallere peis (.....)

Jeg forstår at det i h til sameieloven er Generalforsamlingen som skal avgjøre om jeg skal få lov til å installere peis.



Det er altså ikke styret som avgjør dette, hvorfor jeg insisterer å få saken opp på årsmøtet»

Før dette fikk styret en muntlig henvendelse fra Ove Bugge, som er grunnlaget for den første vurderingen.

Sameiet har forelagt saken for Nordre Follo kommune, som uttaler i e-post av 13.01.25:

«Det er søknadspliktig å bygge ny peis. Om det er fysisk mulig å bygge et ildsted og pipe i en eksisterende boligblokk, vurderer ikke vi. Det må prosjekteres av fagfolk som kan det. Det må også utføres byggearbeider på felles bygningsmasse, som må godkjennes av sameiet»

Styret behandlet saken i møte 21.01.25, og fant ikke for sin del å kunne godkjenne at det ble installert ildsted med pipeløp. Dette ble meddelt Ove Bugge, som i e-post av 25.02.25 ber om at saken forelegges årsmøtet, på foreliggende grunnlag.

Styret behandlet saken på nytt i møte 18.03.25. Styret mener for det første at søknaden er mangelfull, og inneholder ingen av de elementer som kommunen påpeker, nemlig prosjektering av fagfolk. I det minste burde det foreligge tegninger med prosjektbeskrivelse.

Etter styrebehandlingen er det mottatt en søknad datert 22.03.25, jf. vedlegg.

Styret mener uavhengig av dette at det vil være svært uheldig om man skulle tillate etablering av ildsted med pipeløp i en bygningsmasse som ikke er lagt til rette for dette.

Styrets forslag til vedtak:

Søknad om installering av ildsted med pipeløp, godkjennes ikke.



Vedlegg
Sak 8a

Kolbotn 20.11.2024

Til: Styret i Storebukta Boligsameie
Fra: Siri og Einar Engebretsen
Solbråtanveien 14 D, A 507
1410 Kolbotn

Søknad om bod på terrasse.

Vi eier leilighet A 507.
Leilighetsnr. 43, Seksjonsnr. 43, Buksenhetsnr. H0402

Vi har forsøkt oss frem gjennom drøye tre år på å finne løsninger for støy fra nærliggende tog.
Vi har i perioden hatt et håp om tiltak fra AF for å finne en måte å redusere støyen på terrassen. Støynivå er målt til rød sone, noe som for så vidt ikke er akseptabelt – selv utendørs.
Problemstillingen for oss oppstår under lufting.
Når det skal luftes (soveværelse – seksjonen) åpnes dør / vindu mot denne støykilden noe som fører til kraftig støy inne i huset.
Vi har kjennskap til at styret har arbeidet med dette temaet over tid. Vi vet også at det ikke kommer løsninger fra byggherres side, og at slike saker står seg dårlig i rettssystemet.

Vi har derfor kommet til en løsning med utebod i metall. Type Highline H2, Sølvgrå Metallic med dobbelt dør og flatt tak. Mål: Høyde: 222cm og gulv 195 cm.
Produsent: Biohort i Østerrike. Uteboden er stormsikret og vedlikeholdsfri.

Profileringen er tilpasset bygningsmassen for øvrig.
Plasseringen er foran midtre dør / vinduer sentralt på syd-veggen.
Resultatet lydmessig er blitt bedre! Nå ligger støyen i gul sone like innenfor dør/vindus - åpningen, til stor lettelse for oss beboere.

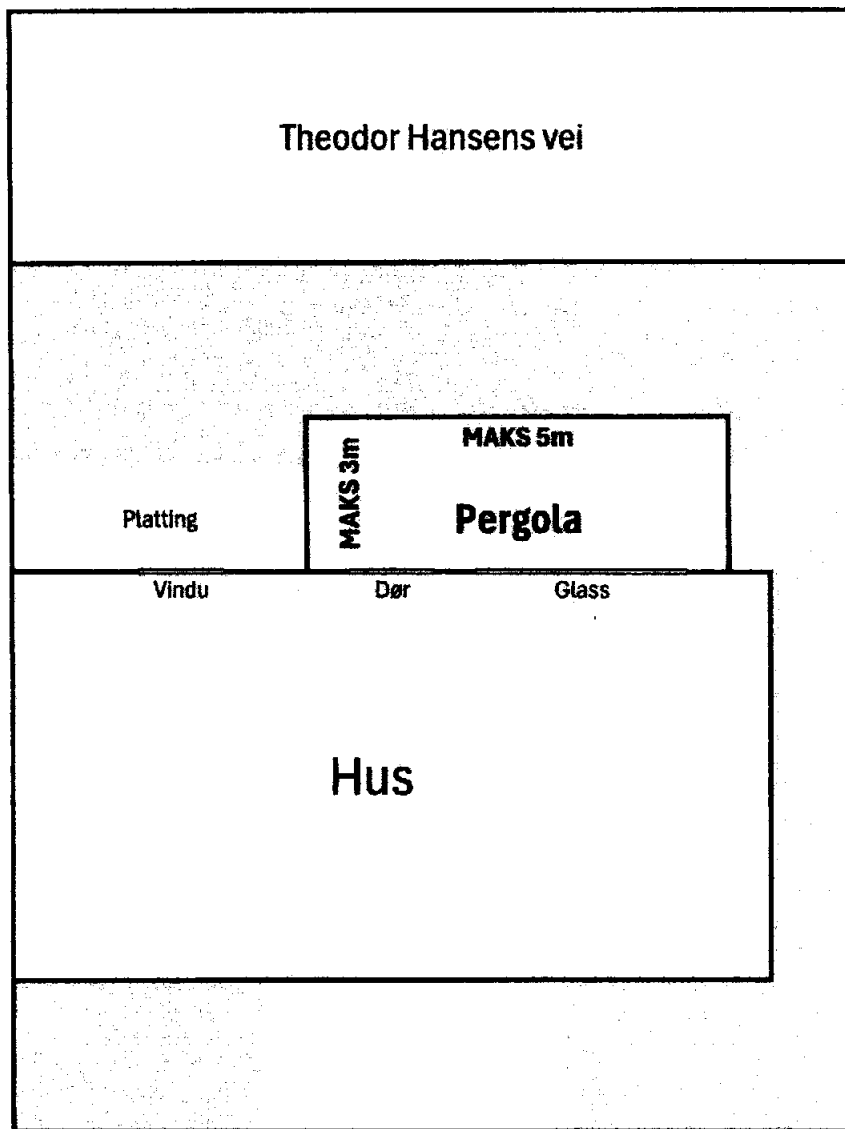
Vi har fått mindre støy inne i huset, og fått det langt ryddigere på terrassen.
Vi vil påstå at det er uten sjenanse for naboer.

Vedlegg foto av bod og plassering.

Mvh:
Siri og Einar Engebretsen









Sak 9

Valg

Vedlegg:

- Valgkomiteens innstilling



Valgkomitéens instilling til årsmøtet 2025

Styret

Styremedlem Geir Høiland	Velges for 2 år
Styremedlem Linda Vibekk	Velges for 2 år
Styremedlem Kjetil Ødegård Formo	Velges for 2 år
Varamedlem Tone Ann Veiteberg	Velges for 1 år

Valgkomitéen

Elisabeth Bjelde	Velges for 1 år
Svanhild Sandaker Kvernaas	Velges for 1 år
Fredrik A. Malmgren Linna	Velges for 1 år

Valgkomitéens instilling er enstemmig

Kolbotn 26.februar 2025

Sissel Norum Aspengren Truls Hagen Bente Elisabeth Foss



Sak 10

Orienteringssaker

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

1. Budsjett for 2025
Budsjettet fremgår av kolonne 5 i regnskapsdokumentet.
2. Pågående rettsprosess mot Solon Eiendom AS og AF-gruppen
3. Åpen post



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Freserveien 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.