



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 552 536
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 437 844	4 957 381
Sum inntekter		6 437 844	4 957 381
Kostnader			
Lønnskostnad		290 954	290 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 000	32 000
Annen driftskostnad		5 807 478	5 273 806
Sum kostnader		6 130 432	5 596 760
Driftsresultat		307 412	-639 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 291	44 768
Sum finansinntekter		47 291	44 768
Annen finanskostnad		2 341	2 611
Sum finanskostnader		2 341	2 611
Netto finans		44 950	42 157
Ordinært resultat før skattekostnad		352 362	-597 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		352 362	-597 222
Årsresultat		352 362	-597 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 362	-597 222
Sum overføringer og disponeringer		352 362	-597 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		163 668	195 668
Sum varige driftsmidler		163 668	195 668
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 668	195 668
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		246 847	430 945
Sum fordringer		246 847	430 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 058 180	317 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 058 180	317 793
Sum omløpsmidler		1 305 027	748 738
SUM EIENDELER		1 468 695	944 406

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 227	464 865
Sum opptjent egenkapital		817 227	464 865
Sum egenkapital		817 227	464 865
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		512 088	28 730
Annen kortsiktig gjeld		139 380	450 812
Sum kortsiktig gjeld		651 468	479 542
Sum gjeld		651 468	479 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 468 695	944 407



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513715

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 552 536
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 920 552 536
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 437 844	4 957 381
Sum inntekter		6 437 844	4 957 381
Kostnader			
Lønnskostnad		290 954	290 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 000	32 000
Annen driftskostnad		5 807 478	5 273 806
Sum kostnader		6 130 432	5 596 760
Driftsresultat		307 412	-639 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 291	44 768
Sum finansinntekter		47 291	44 768
Annen finanskostnad		2 341	2 611
Sum finanskostnader		2 341	2 611
Netto finans		44 950	42 157
Ordinært resultat før skattekostnad		352 362	-597 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		352 362	-597 222
Årsresultat		352 362	-597 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 362	-597 222
Sum overføringer og disponeringer		352 362	-597 222



Annen egenkapital	817 227	464 865
Sum opptjent egenkapital	817 227	464 865
Sum egenkapital	817 227	464 865
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	512 088	28 730
Annen kortsiktig gjeld	139 380	450 812
Sum kortsiktig gjeld	651 468	479 542
Sum gjeld	651 468	479 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 468 695	944 407



Organisasjonsnr: 920 552 536
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

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 2023

2638 Boligsameiet Kolbotn Hage





Til seksjonseierne i Boligsameiet Kolbotn Hage

Velkommen til årsmøte, 30. mars 2023 kl. 18:00 i Sal 2 Kolben Kulturhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Boligsameiet Kolbotn Hage 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 Boligsameiet Kolbotn Hage
avholdes 30. mars 2023 kl. 18:00 i Sal 2 Kolben Kulturhus.**

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 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås fastsatt med kr. 255 000 som er i samsvar med forslag til budsjett for 2023.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg til Vedtekter som gjelder parkeringsplasser i garasje.
Se vedlegg - punkt 2.3 i reviderte Vedtekter, samt ny oversikt over parkeringsplassene.
- B) Revidert Beboerreglement, se vedlegg – endringer markert med gult.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité??

Forslag fra styret:

- A) Bjørg J. Bjøntegaard foreslås gjenvalgt for 2 nye år
- B) Erik Brække foreslås gjenvalgt for 2 nye år
- C) Tom Thoresen foreslås gjenvalgt for 2 nye år

Kolbotn, 13.03.2023
Styret i Boligsameiet Kolbotn Hage

Dagfinn Johnsen Bjørg J. Bjøntegaard Erik Brække Therese Bjor Rønningen Tom Thoresen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagfinn Johnsen	Ormerudveien 14 C
Styremedlem	Björg J. Bjøntegaard	Ormerudveien 14 C
Styremedlem	Erik Brække	Ormerudveien 14 B
Styremedlem	Therese Bjor Rønningen	Ormerudveien 14 C
Styremedlem	Tom Thoresen	Ormerudveien 16 B
Varamedlem	Jan Dorenfelt-Graff	Ormerudveien 14 A

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kolbotn Hage

Sameiet består av 132 seksjoner.

Boligsameiet Kolbotn Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920552536, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 269

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

Boligsameiet Kolbotn Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har etter ordinært årsmøte 1.03.2022 og frem til ordinært årsmøte 30.03.2023 avholdt totalt 13 styremøter. Det er sendt ut 13 oppdateringsskriv i samme periode samt en rekke meldinger via Vibbo.

Foruten tett oppfølging av økonomi og utarbeidelse av budsjett for 2023 har styrets arbeid blant annet omfattet:



- Avtaler
 - Inngått ny TV/Bredbånd avtale
- Vedlikehold
 - Reklamasjoner mot Solid følges opp av styret for fellesarealer og den enkelte beboer for sin leilighet. 5 års garanti utløper i 2023.
 - Tett ventilasjonsinntak
 - Vask av røykvinduer
 - Vask av restavfall containere
 - Kuttet takrenner
 - Nye spotter i heiser for enklere skift av spotter uten profesjonell hjelp
 - Utbedre og male vegger og søyler i adkomst 10 B fra garasje via boder
 - Varme; store problemer med nok varme og sirkulasjon i gulvvarme i mange leiligheter. Utallige henvendelser og oppfølging i perioden oktober-januar mot Solid og Østfold Rør. Planlagt møte for å avklare hva som må til for å unngå dette i fremtiden.
- Garasje/parkering
 - Utarbeidet oversikt over parkeringsplasser og regler for salg/utleie, samt oversikt leietakere
 - Egen sak: Vedtektsendring
 - Elbil ladere; problem med nett tilknytning på mange ladere, oppfølging pris per måned, innført ny prismodell fra januar 2023
 - Merket alle parkeringsplasser med nummer som samsvarer med den nye parkeringsplass oversikten
 - Glass & Metall container som ekstra service til beboere
- Hagen
 - Avtale med vaktmester og gartner sørger for at busker og trær beskjæres og plen klippes. Fått erstattet dødt tre via Solid.
 - Vannrenne 10 og 16, utbedret
 - Gartner fjernet ett tre og beskjært kraftig 2 trær som har vokst seg for tett på Villa Briskeskjær
 - Torunn og Tom gjør en fantastisk jobb gjennom sesongen med stell av blomster. Fått på plass 2 urner med beplantning. De ønsker seg flere hjelpere til hagegruppen!
- HMS



- Styret utfører tilsyn med lekeplass, fellesarealer, brannvernutstyr, sikringer elbil ladere
- Sendt ut skjemaer til beboere for egenkontroll
- Årlig tilsyn fra profesjonelle regulert i egne serviceavtaler er utført for
 - Elektrisk anlegg
 - Brannvarsling og nødlys
 - Røykluker
 - Ventilasjonsanlegg
- Planlegge og gjennomføre dugnad
 - Brannøvelse ble inkludert. Godt oppmøte og fikk gjort alt som var planlagt, hyggelig sosialt samvær, takk til alle som bidro. Innleie av container for annet avfall var en suksess og vil bli gjentatt
- Julegran og sosialt samvær
 - Dette ble tradisjonen tro gjennomført selv om været ikke var på vår side. Allikevel godt oppmøte og god stemning. Vi takker Jan og komiteen for deres arbeid.
- Villa Briskeskjær
 - Bygd rampe for rullestol tilgang
 - Kjøpt inn møbler og gardiner til 2. etg.
 - Montert kodelås på inngangsdør for enklere administrasjon av utleie
 - Oppdatert betingelser og instruks for bestilling, betaling og bruk
- OBOS, Styrerrommet og Vibbo
 - Begge hjelpemidler er aktivt i bruk og informasjon oppdateres kontinuerlig
 - Gjennomført stor revidering og supplering av Temaer i Vibbo
 - Deltatt på nettverksmøte med andre sameier og kommunen for å sondere interesse for samarbeid og utvide tjenestetilbud til beboere kanalisert gjennom styret. Det vil bli flere møter og ingenting er besluttet ennå.
 - Fått rettet opp i feilseksjonering – 2 berørte leiligheter
- Forberede årsmøte 2023



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene 01.06.2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energikostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 653 559,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 982 767,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Vann og avløpsavgiften er budsjettet med en økning for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kolbotn Hage.

Lån

Boligsameiet Kolbotn Hage 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kolbotn Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Kolbotn Hage sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
ORG.NR. 920 552 536, KUNDENR. 2638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 034 338	4 754 675	5 709 000	6 267 000
Andre inntekter	3	403 506	202 706	186 500	240 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 437 844	4 957 381	5 895 500	6 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-35 954	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-254 999	-255 000	-255 000	-255 000
Avskrivninger	14	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-20 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-152 250	-150 000	-154 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-16 238	-3 085	-3 500	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-1 151 825	-966 777	-971 400	-982 767
Forsikringer		-396 112	-379 177	-385 000	-431 000
Kommunale avgifter	9	-573 584	-574 326	-640 000	-728 000
Energi/fyring	10	-2 171 818	-2 057 735	-1 705 000	-2 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-502 696	-457 043	-470 000	-618 000
Andre driftskostnader	11	-833 330	-664 786	-741 250	-819 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 130 432	-5 596 760	-5 403 150	-6 300 267
DRIFTSRESULTAT		307 412	-639 379	492 350	206 733
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 291	44 768	40 000	0
Finanskostnader	13	-2 341	-2 611	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 950	42 157	40 000	0
ÅRSRESULTAT		352 362	-597 222	532 350	206 733
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-597 222		
Til opptjent egenkapital		352 362	0		



BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
ORG.NR. 920 552 536, KUNDENR. 2638

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	163 668	195 668
SUM ANLEGGSMIDLER		163 668	195 668
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		508	32 526
Forskuddsbetalte kostnader		201 521	170 000
Andre kortsiktige fordringer	15	44 818	228 419
Driftskonto OBOS-banken		598 314	317 793
Sparekonto OBOS-banken		459 866	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 305 027	748 738
SUM EIENDELER		1 468 695	944 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		817 227	464 865
SUM EGENKAPITAL		817 227	464 865
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 545	58 598
Leverandørgjeld		512 088	28 730
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte kostnader		81 835	0
Annen kortsiktig gjeld		0	392 214
SUM KORTSIKTIG GJELD		651 468	479 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 468 695	944 407
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 06.02.2023			
Styret i Boligsameiet Kolbotn Hage			
Dagfinn Johnsen /s/	Björg J. Bjøntegaard /s/	Erik Brække /s/	
Therese Bjør Rønningen /s/	Tom Thoresen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 701 411
Oppvarming og varmtvann	1 840 403
Andel komm.avg. (forbruk vann og avløp)	764 988
Kabel TV og internett	461 736
Parkeringsplass garasje	253 800
Bod	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 034 338

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Brøyting	3 304
Lading Elbil	238 756
Kundeutbytte Gjensidige	5 000
Portåpner	1 500
Skadeutlegg	54 534
VIPPS	100 412
SUM ANDRE INNTEKTER	403 506

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 254 999.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 542, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 553
Andre konsulentonorarer	-685
SUM KONSULENTHONORAR	-16 238

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 700
Drift/vedlikehold VVS	-57 901
Drift/vedlikehold elektro	-91 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 296
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 761
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-380 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 091
Egenandel forsikring	-40 000



Kostnader dugnader	-3 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 151 825

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-573 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-573 584

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-642 108
Fjernvarme	-1 529 710
SUM ENERGI / FYRING	-2 171 818

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-5 638
Driftsmateriell	-4 360
Lyspærer og sikringer	-419
Vaktmestertjenester	-658 716
Renhold ved firmaer	-97 833
Snørydding	-4 020
Andre fremmede tjenester	-2 473
Trykksaker	-271
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 542
Andre kontorkostnader	-20 037
Telefon, annet	-4 707
Porto	-80
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 980
Velferdskostnader	-14 603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-833 330

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 905
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 105
SUM FINANSINNTEKTER	47 291

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

Renter og provisjon på kassekreditt	-1 756
Andre rentekostnader	-585
SUM FINANSKOSTNADER	-2 341

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Investeringer og anskaffelser Villa Breskeskjær

Kostpris	128 351	
Avskrevet tidligere år	-45 683	
Avskrevet i år	-15 000	
		67 668
Møbler til fellesterrasser		
Kostpris	164 358	
Avskrevet tidligere år	-51 358	
Avskrevet i år	-17 000	
		96 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		163 668

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-32 000
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

ARVATO	44 818
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 818



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87559523. 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.



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 05.02. 2019
i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65
Revidert punkt 8.1 etter årsmøte 10.05 2021
Revidert punkt 2.3. etter årsmøtet 30. mars 2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Kolbotn Hage og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 269 i Oppegård kommune. Adressen er Ormerudveien 10 – 16, 1410 Kolbotn. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 19.05.2017.

Sameiet består av 121 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (sportsboder som er organisert som næringsseksjoner), og felles garasjekjeller med totalt 146 garasjeplasser og boder.

Det er en del boder som er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og en del boder som er organisert som næringsseksjoner.

Bruksenhetene i 1. etasje har private hager/hageflekker som er oppmålt og organisert som tilleggsdeler til bruksenhetene.

Det er bygget takterrasser, noen som tilleggsdeler til enkelte seksjoner, og noen som fellesareal for seksjonseierne.

På fellesareal ute er det en bygning (velferdsbygning) som eies av sameiet og som er for bruk som gjesterom, møte- og selskapslokaler. Styret har ansvar for drift- og vedlikehold samt utleie av denne.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. BEBYGGELSEN OG TOMTEN

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.



Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Garasje plasser er beliggende i kjeller, i alt 149 plasser. De er organisert som bruksretter for dem som har kjøpt p-plass. 5 garasje plasser er reservert for gjesteparkering mens 7 plasser er tilrettelagt for handicap-parkering.

Utleie/salg av parkeringsplass i Boligsameiet Kolbotn Hage:

Parkeringsplassene er forbeholdt beboere i Boligsameiet.

Seksjonseier som ønsker å leie ut eller selge egen parkeringsplass skal informere Boligsameiets styre om forholdet - og oppgi **seksjonsnummer** og navn på leietaker/kjøper.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom



særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader ved abonnement for grunnpakke av tv og data, betales pr seksjon med like deler. Abonnement utover dette må seksjonseieren selv bestille og bekoste.

Kostnader til drift av garasje i kjeller skal dekkes av dem som disponerer garasjeplassene. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift stipulert til kr 150,- pr plass pr måned. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

Næringsseksjonene skal betale kr 100,- pr måned som kostnadsdekning, og beløpet kan endres.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som



- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.



5.3. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. FELLESEGLER OM FORSIKRINGSSKADER

FOR SKADER SOM EN SEKSJONSEIER ER ERSTATNINGSANSVARLIG FOR, SKAL SEKSJONSEIERENS FORSIKRING BENYTTES SÅ LANGT DEN REKKER, INKLUDERT MULIG EGENANDEL, FØR SAMEIETS FORSIKRING BENYTTES. HVIS SAMEIETS FORSIKRING BENYTTES SKAL DEN SOM ER ERSTATNINGSANSVARLIG BETALE FORSIKRINGENS EGENANDEL. BESTEMMELSEN GJELDER OGSÅ NÅR SKADEN ER FORÅRSAKET AV NOEN AV SEKSJONSEIERENS HUSSTAND ELLER PERSONER SOM SEKSJONSEIEREN HAR GITT ADGANG TIL EIENDOMMEN ELLER OVERLATT SIN SEKSJON TIL.

6. MISLIGHOLD

6.1. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namnsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.



Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. LEDELSE AV ÅRSMØTET

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET. SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter



- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTET

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. PLIKT TIL Å HA ET STYRE. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-6 medlemmer og 1-varamedlem.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Ved konstituering velges 1-2 styremedlemmer og 1 varamedlem kun for ett år, slik at ikke hele styret er på valg samtidig, derved oppnår man kontinuitet i styrearbeidet.

8.2. VALG AV STYRET, TJENESTETID OG VEDERLAG

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8.3. STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. INHABILITET

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER



9.1. ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT AV FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. FORRETNINGSFØRERENS BESLUTNINGSMYNDIGHET OG REPRESENTASJONSRETT

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. INHABILITET

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE



Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE FORHOLD

Sameiet er deltaker i realsameiet 40/1036 i Oppegård kommune. Sameiet består av felles vei, og gnr 40 bnr 287, gnr 40 bnr 269 og gnr 40 bnr 259 har alle felles rett til å benytte felles vei. Kostnader som gjelder denne veien skal deles mellom de tre, på følgende måte: bnr 269 dekker 60%, bnr 287 dekker 30% og bnr 259 dekker 10%.

13. KAMERAOVERVÅKING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av boligsameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER (ENDRET FRA 12 TIL 13)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



BEBOERREGLEMENT FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 30. oktober 2018.
Språklig oppdatert 10. januar 2022
Revidert etter årsmøtet 30. mars 2023

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

Beboerne i boligsameiet plikter å følge bestemmelsene i beboerreglementet. Eier av leilighet er ansvarlig for at beboerreglementet blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at dette fører til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjonene.

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

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

3. RO OG ORDEN

Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 (09:00 på lørdager). På søndag/helligdag skal det være ro (ikke utføre støyende arbeid). Det må utvises hensynsfullhet ved særlig støyende arbeid som boring, pigging osv. Slikt særlig støyende arbeid kan kun utføres mellom 08:00 og 20:00 på hverdager (10:00-18:00 lørdager).

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

4. FELLEAREALER

Beboere anmodes om å ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.

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

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

Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner. Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. **Ref. brukerveiledning på hjemmeside.** Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.

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

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse anskaffes etter bestilling gjennom forretningsfører i Obos. Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet. Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter disse bestemmelsene.

Styret har gitt anvisning på navneskilt for dører. Ved endring av navn på navneskiltene er det tilstrekkelig å bestille nytt skilt i akryl. Se egen informasjon på VIBBO -Temaer – Nøkler og skilt - om dette.

Porttelefonen har et display som viser oversikt over alle beboere i oppgangen. Brukerveiledning for porttelefonen er oppslått ved siden av displayet og finnes på VIBBO –Temaer- Ringeklokke

5. SØPPEL

Det er satt opp totalt 6 avfallsbrønner. 4 er plassert mellom nr 10 og 16 og 2 ved siden av innkjøring til garasjelegget. 3 avfallsbrønner er forbeholdt papp og papir. 3 avfallsbrønner er for restavfall. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av FolloRen og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene.

I tillegg er det satt inn en beholder for glass og metall og en beholder for mindre elektrisk avfall i garasjen. Se VIBBO – Tema - Renovasjon

6. TERRASSER OG BALKONGER

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

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene nedover.

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

7. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Se VIBBO –Temaer - Solskjerming

8. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke henses private eiendeler på sameiets uteareal eller felles takterrasser.

Det er ikke tillatt å røyke på felles takterrasser.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal være under tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på boligsameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier.



11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig gjennom VIBBO. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke, uten styrets godkjenning, foreta installasjoner i fellesarealer, bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i boligsameiet eller etter styrets beslutning.

13. GARASJE

Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og motoriserte sykler. Egen oppstillingsplass for motorsykler.

Oppheng på vegger eller i garasjetak av sykler, skiboks etc. skal godkjennes med styret.

Parkering i garasje må skje innenfor oppmerket plass.

Styret kan installere utstyr for kameraovervåking i garasjeanlegget. Varselskilt om overvåkingen skal være montert i henhold til gjeldende forskrifter. All bruk av kameraovervåking skal skje i henhold til aktuelle lover og regler.

14. GJESTEPARKERING

Sameiets 9 gjesteparkeringsplasser er reservert for besøkende til boligsameiet. Dersom en beboer gjentatte ganger benytter gjesteparkering uten tillatelse, vil styret sende en skriftlig advarsel om at bruken må opphøre (se egen informasjon om gjesteparkeringsplassene på VIBBO - Tema - Garasje).

15. PARKERINGSPLASSER FOR HANDICAPPEDE

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

16. LADESTASJONER FOR EL-BILER

Ladestasjoner for el-biler kan monteres etter avklaring med styret

Retningslinjer for anskaffelse og avlesning av ladestasjoner er gjengitt på ~~boligsameiets hjemmeside~~ VIBBO – Tema - Elbil lading

17. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering under nr 10, med direkte adgang fra Ormerudveien. Parkeringsområdet har plass til ca. 170 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler, som åpenbart ikke lenger er i bruk, i sykkelstativene. Sykkelboden har i tillegg en smørebekk for ski og et bord som kan benyttes til mindre reparasjoner o.l. Her oppbevares også hage utstyr.

18. BODER

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

Disse retningslinjene gjelder:



- Det er viktig at spredemønsteret 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.
- 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 bøylor for lagring av for eksempel ski.

19. SIKKERHET

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

Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på [boligsameiets hjemmeside](#). VIBBO - Tema - Branninstruks

20. VILLA BRISKEKJÆR

Det vises til eget reglement for drift og bruk av Villa Briskeskjær Se VIBBO - Tema Villa Briskeskjær - utleie.

21. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 30.oktober 2018 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 30. oktober 2018

Kolbotn 30. mars 2023



PPL	Lader/HC	SNR	HNR	ADR		Eier Navn
1	X	32	H0201	Ormerudveien	16 C	Eve Maria Hollo
2	X	49	H0501	Ormerudveien	16 C	Mette Blomdal Tore Sandorf
3		26	H0101	Ormerudveien	16 C	Inga Britt Hangeland
4	X	50	H0501	Ormerudveien	16 B	Gunvor Marit Bergan
5	X HC	44	H0401	Ormerudveien	16 C	Elisabeth Skovli
6	X	67	H0203	Ormerudveien	14 B	Fredrikke Jasser
7		39	H0302	Ormerudveien	16 C	Anita Tømmervik Arne Christofer Rognan
8	HC	34	H0201	Ormerudveien	16 B	Karl Christian Riise Katarina Foss Riise
9	X	48	H0401	Ormerudveien	16 A	Sissel Hagen Dagfinn Nielsen
10	HC	62	H0202	Ormerudveien	14 D	Ellen Cathrine Haneborg
11		51	H0502	Ormerudveien	16 B	Kristian Sveen Hanna Stenseth
12	X	51	H0502	Ormerudveien	16 B	Kristian Sveen Hanna Stenseth
13		43	H0302	Ormerudveien	16 A	Karoline Helen Hobøl
14		37	H0202	Ormerudveien	16 A	Berit Clausen Dagfinn Clausen
15	X	36	H0201	Ormerudveien	16 A	Jan Arne Muri
16	X	35	H0202	Ormerudveien	16 B	Henrik Eriksen/Marion Grude
17	X	52	H0101	Ormerudveien	14 D	Ingar Jensen Anne Thorvaldsen
18		33	H0202	Ormerudveien	16 C	Maria Øverli Børre Nilsen
19	X	72	H0302	Ormerudveien	14 D	Hanne Kirkenær Ellingsen
20	X	53	H0102	Ormerudveien	14 D	Caroline Nyberg Kenneth Bahr
21		63	H0201	Ormerudveien	14 D	Ingrid Randmæl Odd Randmæl
22	X	73	H0301	Ormerudveien	14 D	Anne-Berit Lystad
23	X	82	H0401	Ormerudveien	14 D	Marianne og Morten Normann
24		83	H0403	Ormerudveien	14 C	Björg og Gisle Bjøntegaard
25		91	H0503	Ormerudveien	14 C	Gro Båreim John Tønnessen
26	X	91	H0503	Ormerudveien	14 C	Gro Båreim John Tønnessen
27	X	74	H0303	Ormerudveien	14 C	Anne Lise og Dagfinn Johnsen
28	X	64	H0203	Ormerudveien	14 C	Bente og Espen Gramsett



29		54	H0101	Ormerudveien	14 C	Anders G Andersen (bo)
30		40	H0301	Ormerudveien	16 B	Jan Janson
31	X	41	H0302	Ormerudveien	16 B	Elisabeth og Robert Nilsen
32		42	H0301	Ormerudveien	16 A	Diane Edythe Mortensen
33	X	47	H0402	Ormerudveien	16 B	Vibeke og Rolf Brekke
34		47	H0402	Ormerudveien	16 B	Vibeke og Rolf Brekke
35	X	46	H0401	Ormerudveien	16 B	Inger og Tom Thoresen
36	X	45	H0402	Ormerudveien	16 C	Liv Isabelle U Lunow
37		28	H0101	Ormerudveien	16 B	Thuy Van Nguyen
38	X	38	H0301	Ormerudveien	16 C	Teresa og Thomas Fløisbonn
39	X	39	H0302	Ormerudveien	16 C	Anita Tømmervik Arne Rognan
40	X	56	H0102	Ormerudveien	14 C	Roar og Turid Frenning Larsen
41		61	H0102	Ormerudveien	14 A	Josefine Bjertnæs Kvien
42		65	H0202	Ormerudveien	14 C	Glenn Kragfoss Anja Fjellheim
43		99	H0601	Ormerudveien	14 C	Stig Ivan Linna Caroline Linna
44	X	99	H0601	Ormerudveien	14 C	Stig Ivan Linna Caroline Linna
45		67	H0203	Ormerudveien	14 B	Fredrikke Trane Jasser
46	X	77	H0303	Ormerudveien	14 B	Miranda Kit Yu Li Per-Erik Moe
47		57	H0102	Ormerudveien	14 B	Otto Jørgen Kaasbøl Børseth
48		17	H0301	Ormerudveien	10A	Dag Jørgen Jensen
49	X	85	H0401	Ormerudveien	14 C	Eva Hoff Eriksen Erling Eriksen
50	X	85	H0401	Ormerudveien	14 C	Eva Hoff Eriksen Erling Eriksen
51	X	76	H0301	Ormerudveien	14 C	Unn Skiri Harald Skiri
52		31	H0102	Ormerudveien	16 A	Svein E Harstad Eva G Harstad
53	X	66	H0201	Ormerudveien	14 C	Therese Bjor og Ole Rønningen
54		66	H0201	Ormerudveien	14 C	Therese Bjor og Ole Rønningen
55		30	H0101	Ormerudveien	16 A	Audun Tarjei Kyrkjebø
56	X	29	H0102	Ormerudveien	16 B	Øystein Nypan Stina Zachariassen
57	Gjest			Gjest		
58	Gjest			Gjest		



59		22	H0401	Ormerudveien	10A	Berit Grønntun
60	X	21	H0402	Ormerudveien	10 B	Per Wolden Britt Olai-Olssen
61	X	17	H0301	Ormerudveien	10A	Dag Jørgen Jensen
62	X	16	H0302	Ormerudveien	10 B	Berit Brænde og Ola Erik Heum
63		27	H0102	Ormerudveien	16 C	Disha og Kristian Sangar- Eie
64		75	H0302	Ormerudveien	14 C	Caroline Hording
65		92	H0502	Ormerudveien	14 C	Trude Von Trepka Thor M Tunge
66	X	92	H0502	Ormerudveien	14 C	Trude Von Trepka Thor M Tunge
67		84	H0402	Ormerudveien	14 C	Anita Kopke Da Fonseca
68	X	94	H0503	Ormerudveien	14 B	Helle og Ian William Kenworthy
69	X	93	H0501	Ormerudveien	14 C	Karin Benno og Ingar Andersen
70		93	H0501	Ormerudveien	14 C	Karin Benno og Ingar Andersen
71	X	95	H0502	Ormerudveien	14 B	Baard Høien
72	X	78	H0302	Ormerudveien	14 B	Erling Andersson
73		58	H0101	Ormerudveien	14 B	Petter Nemeth Cecilie Tveter
74		79	H0301	Ormerudveien	14 B	Joril Bjørkelo Andersen
75		68	H0202	Ormerudveien	14 B	Kirsten Halse Christian Halse
76	X	69	H0201	Ormerudveien	14 B	Kari Fagerli Gunnar With Fagerli
77	X	1	H0101	Ormerudveien	10 C	Bjørn A Kløvstad Kathe Lie
78		2	H0102	Ormerudveien	10 C	Engin Cakir Zeynep Cakir
79	X	55	H0103	Ormerudveien	14 C	Reidun Foss-Pedersen
80		3	H0101	Ormerudveien	10 B	Camilla Farstad Henrik Amundsen
81	X	4	H0102	Ormerudveien	10 B	Anette Schiøtz Niis-Harald Rusek
82		8	H0202	Ormerudveien	10 C	Jennifer Barredo Rune J Petersen
83		5	H0101	Ormerudveien	10A	Jan E. Frivåg Torill Sæterstrand
84		13	H0301	Ormerudveien	10 C	Susanne Grube
85	X	7	H0201	Ormerudveien	10 C	Varun Kumar Sharma
86	Gjest			Gjest		
87	X	12	H0202	Ormerudveien	10A	Torunn K. Fridell Rune Fridell



88	X	60	H0101	Ormerudveien	14 A	Marit Andresen Leiknes
89	X	60	H0101	Ormerudveien	14 A	Marit Andresen Leiknes
90		59	H0103	Ormerudveien	14 B	J.Alexandra - Ricardo Cuilenheim
91		96	H0501	Ormerudveien	14 B	Kari Elsrud
92		96	H0501	Ormerudveien	14 B	Kari Elsrud
93	X	86	H0403	Ormerudveien	14 B	Elisabeth Heum Knut Heum
94		86	H0403	Ormerudveien	14 B	Elisabeth Heum Knut Heum
95		100	H0601	Ormerudveien	14 B	Nina Lohne Erik Brække
96	X	100	H0601	Ormerudveien	14 B	Nina Lohne Erik Brække
97	X	88	H0401	Ormerudveien	14 B	Erik Enger Turid Engelsen Enger
98		88	H0401	Ormerudveien	14 B	Erik Enger Turid Engelsen Enger
99	X	80	H0302	Ormerudveien	14 A	Cecilie R. Arnesen Bjørn Arnesen
100		80	H0302	Ormerudveien	14 A	Cecilie R. Arnesen Bjørn Arnesen
101	X	101	H0101	Ormerudveien	12 B	Sven Gudbrandsen Lisbeth Hellevik
102		10	H0202	Ormerudveien	10 B	Anita S. Kullberg Berndt C. Kullberg
103		9	H0201	Ormerudveien	10 B	Birgith Riktor Fred Riktor
104		15	H0301	Ormerudveien	10 B	Kjell Inge Sørvik Birgit Møller
105		18	H0302	Ormerudveien	10A	Unni Zacariassen
106		6	H0102	Ormerudveien	10A	Serina Mui Hua Tvester
107	X	104	H0102	Ormerudveien	12A	Wiktorja Kaczmarek Kamil Derda
108		105	H0202	Ormerudveien	12 B	Vigdis Lund
109	X	106	H0201	Ormerudveien	12 B	Inger Marie Thorstensen
110	X	107	H0202	Ormerudveien	12A	Vera S. V. og Harry Hagen
111	X	108	H0201	Ormerudveien	12A	Mona og Tom-Arne Johansen
112	X	109	H0302	Ormerudveien	12 B	Kathrine Støre
113		70	H0202	Ormerudveien	14 A	Jan Dorenfelt-Graff
114	X	71	H0201	Ormerudveien	14 A	Michael Barker
115	X	81	H0301	Ormerudveien	14 A	Christine Finstad
116	X	90	H0401	Ormerudveien	14 A	Wenche og John Asbjørn Arvesen



117	X	89	H0402	Ormerudveien	14 A	Berit S. Werner Melvin Henriksen
118	X	97	H0502	Ormerudveien	14 A	Ole R. Aagaard og Randi Sandberg
119	X	98	H0501	Ormerudveien	14 A	Jan Mørk
120		102	H0102	Ormerudveien	12 B	Gerd Tonje Riise
121	X	103	H0101	Ormerudveien	12A	Subaida og Henrik Lærner
122	X	110	H0301	Ormerudveien	12 B	Hilde Norheim
123	X	111	H0302	Ormerudveien	12A	Annie Ngan
124		112	H0301	Ormerudveien	12A	Steinar og Ingunn Fjeldheim
125	X	113	H0402	Ormerudveien	12 B	Dag Diesen
126		114	H0401	Ormerudveien	12 B	Hege Jeanine V Benterud
127	X	114	H0401	Ormerudveien	12 B	Ivar S Olsen Sissel Lien
128	X	115	H0402	Ormerudveien	12A	Tron og Katrine Nystad
129	X	116	H0401	Ormerudveien	12A	Ingrid og Knut Rød
130	X	118	H0501	Ormerudveien	12 B	Line Ringheim
131		119	H0502	Ormerudveien	12A	Helge Halvorsen Anne Tamburplass
132	HC	24	H0502	Ormerudveien	10 B	Kamran Shaukat
133	X	120	H0501	Ormerudveien	12A	Jomar og Inger Mathiassen
134	Gjest			Gjest *2 evt. HC		
134	Gjest			Gjest *2 evt. HC		
135	Gjest			Gjest *2 evt. HC		
135	Gjest			Gjest *2 evt. HC		
136	X HC	25	H0501	Ormerudveien	10 B	Anita og Paul Friis Baastad
137	X	19	H0401	Ormerudveien	10 C	Jarle Braathen Sigrun K. Rodal
138		19	H0401	Ormerudveien	10 C	Jarle Braathen Sigrun K. Rodal
139	X	20	H0401	Ormerudveien	10 B	Inger Lise Meier
140		23	H0402	Ormerudveien	10A	Svein og Hanne Britt Johansen
141		14	H0302	Ormerudveien	10 C	Ragna og Bjørn Kristoffersen
142		117	H0502	Ormerudveien	12 B	Marilyn og Dagfinn Håland
143	X	117	H0502	Ormerudveien	12 B	Marilyn og Dagfinn Håland



144	X	121	H0601	Ormerudveien	12 B	May-Liss S. og Arnljot Flaate
145		121	H0601	Ormerudveien	12 B	May-Liss S. og Arnljot Flaate
146	X	121	H0601	Ormerudveien	12 B	May-Liss S. og Arnljot Flaate
147	HC	11	H0201	Ormerudveien	10A	Inger Johanne og Knut Granly
148	Gjest			Gjest langs vegg		
149	Gjest			Gjest langs vegg		
0		87	H0402	Ormerudveien	14 B	Eva Susanne Bjerga



2638 Boligsameiet Kolbotn Hage

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: gef@obos.no

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