



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 437 431
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 695 200	1 744 600
Sum inntekter		1 695 200	1 744 600
Kostnader			
Lønnskostnad		103 831	103 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 907	5 907
Annen driftskostnad		1 667 055	1 583 305
Sum kostnader		1 776 793	1 693 043
Driftsresultat		-81 593	51 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 285	17 777
Sum finansinntekter		56 285	17 777
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		56 285	17 777
Resultat før skattekostnad		-25 308	69 334
Årsresultat		-25 308	69 334
Totalresultat		-25 308	69 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 308	69 334
Sum overføringer og disponeringer		-25 308	69 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-11 548	58 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 722	23 629
Sum varige driftsmidler		6 174	82 369
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 174	82 369
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		159 820	180 790
Sum fordringer		159 820	180 790
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 696 280	2 639 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 696 280	2 639 608
Sum omløpsmidler		2 856 100	2 820 398
SUM EIENDELER		2 862 274	2 902 767

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 704 788	2 730 095
Sum opptjent egenkapital		2 704 788	2 730 095
Sum egenkapital		2 704 788	2 730 095
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		140 612	138 823
Annen kortsiktig gjeld		16 874	33 848
Sum kortsiktig gjeld		157 486	172 671
Sum gjeld		157 486	172 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 862 274	2 902 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446484

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 437 431
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 998 437 431
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 695 200	1 744 600
Sum inntekter		1 695 200	1 744 600
Kostnader			
Lønnskostnad		103 831	103 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 907	5 907
Annen driftskostnad		1 667 055	1 583 305
Sum kostnader		1 776 793	1 693 043
Driftsresultat		-81 593	51 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 285	17 777
Sum finansinntekter		56 285	17 777
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		56 285	17 777
Resultat før skattekostnad		-25 308	69 334
Årsresultat		-25 308	69 334
Totalresultat		-25 308	69 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 308	69 334
Sum overføringer og disponeringer		-25 308	69 334



Organisasjonsnr: 998 437 431
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-11 548	58 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 722	23 629
Sum varige driftsmidler		6 174	82 369
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 174	82 369
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		159 820	180 790
Sum fordringer		159 820	180 790
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 696 280	2 639 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 696 280	2 639 608
Sum omløpsmidler		2 856 100	2 820 398
SUM EIENDELER		2 862 274	2 902 767
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 704 788	2 730 095
Sum opptjent egenkapital	2 704 788	2 730 095
Sum egenkapital	2 704 788	2 730 095
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	140 612	138 823
Annen kortsiktig gjeld	16 874	33 848
Sum kortsiktig gjeld	157 486	172 671
Sum gjeld	157 486	172 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 862 274	2 902 767



Organisasjonsnr: 998 437 431
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4331

Sameiet Kolbotnveien 42-44



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kolbotnveien 42-44

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Kolben.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kolbotnveien 42-44



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår motregning av årets resultat med egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Sameiet Kolbotnveien 42-44 - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf
- 2. 4331 årsrapport 11.04.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2024/2025

A. Leder: Telefon

Erling Hannevig Wang 970 33 062 Kolbotnveien 44

(ikke på valg)

B. Styremedlemmer:

Gry E. Hove Onsager 926 98 586 Kolbotnveien 42

(ny, tidligere varamedlem 2 år)

Pål Tonga 900 28 545 Kolbotnveien 42

(gjenvelges 2 år)

Terje Kronlund 901 15 703 Kolbotnveien 44

(gjenvelges for 1 år)

C. Varamedlemmer:

Tove Peggy Vikestad 959 94 945 Kolbotnveien 42

(ny, velges for 1 år)

Stein Tagge 906 63 695 Kolbotnveien 44

(gjenvelges for 1 år)

Leder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer for 1 år.

Dette i h.h. til vedtekter § 8-1 (2)

D. Valgkomite:

1. Johnny Melnæs

2. Bjørn Flatgård

3. Kristin Eriksen

Kolbotn, 5. april 2024

For valgkomiteen

Johnny Melnæs /s/ Bjørn Flatgård /s/ Kristin Eriksen /s/

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry E. Hove Onsager
- Pål Tonga

Valg av 1 styremedlem, Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem,:



- Terje Kronlund

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stein Tagge
- Tove Peggy Vikestad

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Flatgård
- Johnny Melnæs
- Kristin Eriksen



Til årsmøtet i Sameiet Kolbotnveien 42-44

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolbotnveien 42-44 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	Sameiet Kolbotnveien 42-44 - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf		



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. 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 Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 Sameiet Kolbeveien 42-44 - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	---	-------------------------------------



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/22/2024 17:58:31

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 foregående 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Hannevig Wang	Kolbotnveien 44
Styremedlem	Terje Kronlund	Kolbotnveien 44
Styremedlem	Brit-Toril Lundt	Kolbotnveien 44
Styremedlem	Pål Tonga	Kolbotnveien 42
Varamedlem	Gry E Hove Onsager	Kolbotnveien 42
Varamedlem	Stein Tagge	Kolbotnveien 44

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 Sameiet Kolbotnveien 42-44

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Kolbotnveien 42-44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998437431, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 284

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

Sameiet Kolbotnveien 42-44 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Møter

Styret har gjennomført åtte styremøter i perioden. Varamedlemmer har hatt møterett, men ikke møteplikt. Styremedlem Terje Kronlund har også deltatt i styret i garasjesameiet 36-46 sammen med Rune Antonsen som varamedlem.

Hjertestarter

Det er installert hjertestartere i inngangspartiet i begge bygg. Styret har gjennomført et kurs i bruk av hjertestartere i samarbeid med en meget dyktig instruktør fra Røde Kors.

Utbygging av Kolbotnveien 45-47

Utbyggingen av Kolbotnveien 45-47 nærmer seg nå slutten. STØ entreprenør har holdt oss regelmessig oppdatert på sine hjemmesider og med e-poster. Alt har ikke gått helt etter plan, men de største utfordringene ser ut til å være over.

Sommerfest

Sommerfesten ble gjennomført 30. august med meget godt fremmøte. Etter ønske fra beboerne vil styret for fremtiden legge sommerfesten utenom helger. Styret planlegger en ny sommerfest i løpet av sommeren 2024.

Heiser

Det har i løpet av året vært noen driftsutfordringer og behov for å tilkalle heisleverandør ved driftsstopp som ikke kunne repareres ved hjelp av Styrets medlemmer. Ødelagt flyttenøkkel i Kolbotnveien 42 vil bli byttet ved neste service.

Forsikringssaker/egenkostnad i forbindelse med vannlekkasjer.

Styret har brukt mye tid på vannlekkasjer i Kolbotnveien 42- 44 og har fulgt opp i samarbeid med Fremtind forsikring og deres takstmann. I tillegg har styret benyttet en innleid bygningsteknisk konsulent.

Det har vært lekkasjer fra tak, hovedsakelig på terrasser, men også ett tilfelle av lekkasje fra et vannrør til en radiator. Disse lekkasjene er forsikringssaker og styret har tatt høyde for at kostnader kan påløpe i budsjettet for vedlikeholdskostnader i 2024.

Vedlikeholdsarbeider

Det er ikke tatt høyde for spesielle vedlikeholdskostnader utover kostnader i forbindelse med vannlekkasjer i 2024. Disse kostnadene er det vanskelig å budsjettere, men det er videreført kroner 200 000,- i 2024 til oppfølging av lekkasjene..

Låser og nøkler

Enkelte komponenter i låssystemet vårt begynner å bli slitt. Det har vært mange tilfeller hvor låser har gått i vranglås og det har vært umulig å komme inn i for eksempel boder. I noen tilfeller har styret greid å løse problemene, men i to tilfeller har det vært nødvendig å skifte låssylinder. Det har også vært nødvendig å skifte en nøkkellås-bryter mellom garasjene og Kolbotnveien 44 på grunn av et uønsket besøk.

Det er også vært utfordringer med dørlukkerne til svalgangene i Kolbotnveien 42 som er utbedret under garanti.

Det er kostbart å skifte ut alle låser og styret vil derfor arbeide videre med en plan for utskifting og vedlikehold av låssystemet innenfor rammen av vedlikeholdsplanen.



Brannøvelse/varsling

I samarbeid med Nordre Follo brannvesen ble det gjennomført en brannøvelse i 2023. Beklageligvis kunne brannvesenet ikke stille med stigebil slik det var forutsatt. Øvelsen viste at alarmene i oppgangene ikke har et lydnivå som kan høres i leilighetene. Styret vil i samråd med Nordre Follo brannvesen forsøke å finne frem til et varslingssystem som er kraftig nok til å høres i leilighetene når en alarm utløses. Varsling av Brann til brannvesenet skjer ved hjelp av GSM - nettet. Vårt varslingssystem har vært knyttet til brannvesenet gjennom G2 nettet som skal stenges i løpet av året. Styret har derfor skifter ut varslingssystemet til G4 nettet som er dagens standard.

Stoppekraner

Noen beboere har utfordringer med stoppekraner som ikke lar seg bevege. Dette betyr at hvis det skulle oppstå en lekkasje i en leilighet må man gå i kjelleren og stenge hoved stoppekranen.

Beboere er selv ansvarlig for at de innvendige stoppekranene blir vedlikeholdt og skiftet om nødvendig. Styret har innhentet tilbud på skiftning av kraner.

Frost i vannrør

Det har vært et tilfelle hvor vannrørene på kjøkkenet i en av leilighetene i Kolbotnveien 44 frøs i vinter. Rørlegger har vurdert og foreslått en løsning for fremtiden. Dette vil bli fulgt opp av beboer i samarbeid med styret før neste vinter.

Skifte av lysstoffrør og lamper til LED

Fra 1 januar i år var det ikke lenger lov å omsette tradisjonelle lysstoffrør og Styret besluttet derfor å skifte ut eksisterende armatur med LED armatur. Styret har skiftet ut de fleste armaturene i perioden og arbeidet vil bli avsluttet i løpet av året.

Sykkelrom

Styret har i løpet av perioden etablert et låst sykkelrom på nedre garasjeplan som kan benyttes av alle beboere.

Drift og vedlikeholdsavtaler

Styret har oppdatert avtalen med Altmann A/S som leverer vedlikeholdstjenester til sameiet.

Fremtidige planer

Styret vil i løpet av året oppdatere vedlikeholdsplaner for Kolbotnveien 42 – 44.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 698 614.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kolbotnveien 42-44.

Lån

Sameiet Kolbotnveien 42-44 har lån 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 2024.

Budsjettet er basert på 9,65 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44
ORG.NR. 998 437 431, KUNDENR. 4331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 695 200	1 740 659	1 762 000	1 827 000
Innbetalinger		0	3 871	0	0
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 695 200	1 744 600	1 762 000	1 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 831	-12 831	-12 831	-12 831
Styrehonorar	4	-91 000	-91 000	-91 000	-91 000
Avskrivninger	12	-5 907	-5 907	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 188	-6 750	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 210	-99 240	-110 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-9 207	-1 238	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	7	-303 119	-462 768	-412 000	-467 000
Forsikringer		-107 325	-99 007	-105 000	-120 000
Garasjer	8	-193 078	-91 231	-125 000	-125 000
Energi/fyring	9	-377 241	-317 599	-340 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 455	-187 744	-209 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-357 232	-317 728	-324 000	-313 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 776 793	-1 693 043	-1 740 831	-1 840 831
DRIFTSRESULTAT		-81 593	51 557	21 169	-13 831
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 285	17 777	0	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 285	17 777	0	20 000
ÅRSRESULTAT		-25 308	69 334	21 169	6 169
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-25 308	0		
Til opptjent egenkapital		0	69 334		



SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44
ORG.NR. 998 437 431, KUNDENR. 4331

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	-11 548	58 740
Andre varige driftsmidler	12	17 722	23 629
SUM ANLEGGSMIDLER		6 174	82 369
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	95
Forskuddsbetalte kostnader		57 956	50 731
Energiavregning	13	101 776	129 964
Driftskonto OBOS-banken		1 103 544	599 557
Sparekonto OBOS-banken		1 592 736	2 040 051
SUM OMLØPSMIDLER		2 856 100	2 820 398
SUM EIENDELER		2 862 274	2 902 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 704 788	2 730 095
SUM EGENKAPITAL		2 704 788	2 730 095
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 153	33 848
Leverandørgjeld		140 612	138 823
Annen kortsiktig gjeld	14	2 721	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 486	172 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 862 274	2 902 767
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	22 177

Nordre Follo, 2024
Styret i Sameiet Kolbotnveien 42-44



8

Sameiet Kolbotnveien 42-44

Erling Hannevig Wang/s/

Terje Kronlund/s/

Brit-Toril Lundt/s/

Pål Tonga/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 404 680
Kabel-TV	191 520
Garasjeleie	99 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 695 200

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 831
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 831

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 91 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 188.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 244
Andre konsulentonorarer	-963
SUM KONSULENTHONORAR	-9 207

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 113
Drift/vedlikehold VVS	-39 387
Drift/vedlikehold elektro	-66 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 508
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 250
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 681
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 637
Kostnader dugnader	-347
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 119

NOTE: 8**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Garasjer	-193 078
SUM KOSTNADER GARASJER	-193 078

SUM GARASJER	-193 078
---------------------	-----------------

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-127 025
Andre fyringskostnader	-250 216
SUM ENERGI / FYRING	-377 241

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 679
Verktøy og redskaper	-369
Lyspærer og sikringer	-867
Vaktmestertjenester	-242 238
Renhold ved firmaer	-36 668
Andre fremmede tjenester	-45 798
Kopieringsmateriell	-599
Trykksaker	-1 856
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 480
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 400
Andre kontorkostnader	-981
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-5 396
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 232

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 575
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	147
Andre renteinntekter	-122
SUM FINANSINTEKTER	56 285

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin	
Tilgang 2021	29 536
Avskrevet tidligere	-5 907
Avskrevet i år	-5 907
	17 722
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 722

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 907
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-605 616
SUM INNETEKTER	-605 616

KOSTNADER

Techem	27 265
Fjernvarme	499 126
Vann	181 001
SUM KOSTNADER	707 392

SUM ENERGIAVREGNING **101 776**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utbetaling til kunde	-2 721
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 721

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 39,86 % / deler av Kolbodtnveien garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kolbodtnveien garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kolbodtnveien garasjesameie og utgjør kr 0.

Selskapets andel i Kolbotnveien garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kolbodtnveien garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13508068. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



ANNEN INFORMASJON OM STYRET

Styret

Styret har kontor i Kolbotnveien 44 med kontortid alle dager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00. Styrevernet har telefon 970 33 062 eller e-post erling.wang@gmail.com

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Kolbotnveien 42-44 har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-mann AS som kan kontaktes på telefon 480 09 000 eller e-post post@alt-mann.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv.

Heis

Stopper heisen kan Terje Kronlund kontaktes på tlf. 901 15 703 eller e-post kronlund@online.no eller Pål Tonga på tlf. 900 28 545 folifabrikken@gmail.com

Parkering- Kolbotnveien Garasje Sameie

Sameiet er en del av Kolbotnveien Garasje Sameie, org.nr.999 539 432. Dette er et tings rettslig sameie som har et eget styre.

Garasjeplassene er i underetasjene sammen med Sameiene Kolbotnveien 36-40 og 46. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg og er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Hver garasjeplass er 1/138 av Gnr. 40, Bnr. 1019.

Ved problemer med garasjeporten eller bestilling av nye nøkler kontaktes Garasjesameiet.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles direkte fra OBOS av andelseier. Se informasjon på [Vibbo..](http://Vibbo.no) Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styreleder.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem inngikk avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.



For spørsmål om beboerportal, fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:
Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post info@techem.no

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2024.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 4331 Selskapsnavn: Sameiet Kolbotnveien 42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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