



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 169 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 19.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 476 423	1 467 124
Sum inntekter		1 476 423	1 467 124
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 419 683	1 620 902
Sum kostnader		1 522 373	1 723 592
Driftsresultat		-45 950	-256 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 318	68 179
Sum finansinntekter		59 318	68 179
Annen finanskostnad			655
Sum finanskostnader		0	655
Netto finans		59 318	67 524
Resultat før skattekostnad		13 368	-188 944
Årsresultat		13 368	-188 944
Totalresultat		13 368	-188 944
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 368	-188 944
Sum overføringer og disponeringer		13 368	-188 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 673	72 432
Sum varige driftsmidler		43 673	72 432
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 673	72 432
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 217	29 171
Andre fordringer		169 845	144 298
Sum fordringer		180 062	173 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 438	1 625 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 438	1 625 330
Sum omløpsmidler		1 873 500	1 798 799
SUM EIENDELER		1 917 173	1 871 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 770 759	1 757 391
Sum opptjent egenkapital		1 770 759	1 757 391
Sum egenkapital		1 770 759	1 757 391
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		64 008	98 493
Annen kortsiktig gjeld		82 406	15 347
Sum kortsiktig gjeld		146 414	113 840
Sum gjeld		146 414	113 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 917 173	1 871 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337319

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 997 169 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 997 169 735
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 476 423	1 467 124
Sum inntekter		1 476 423	1 467 124
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 419 683	1 620 902
Sum kostnader		1 522 373	1 723 592
Driftsresultat		-45 950	-256 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 318	68 179
Sum finansinntekter		59 318	68 179
Annen finanskostnad			655
Sum finanskostnader		0	655
Netto finans		59 318	67 524
Resultat før skattekostnad		13 368	-188 944
Årsresultat		13 368	-188 944
Totalresultat		13 368	-188 944
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 368	-188 944
Sum overføringer og disponeringer		13 368	-188 944



Organisasjonsnr: 997 169 735
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		43 673	72 432
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 673	72 432
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 217	29 171
Andre fordringer		169 845	144 298
Sum fordringer		180 062	173 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 438	1 625 330
Sum omløpsmidler		1 873 500	1 798 799
SUM EIENDELER		1 917 173	1 871 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 770 759	1 757 391
Sum opptjent egenkapital	1 770 759	1 757 391
Sum egenkapital	1 770 759	1 757 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	64 008	98 493
Annen kortsiktig gjeld	82 406	15 347
Sum kortsiktig gjeld	146 414	113 840
Sum gjeld	146 414	113 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 917 173	1 871 231



Organisasjonsnr: 997 169 735
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4322

SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40

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:

10. mars 2026 kl. 18:00, Kolbotnveien 40 (felleslokalet i kjelleren).

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 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



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 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 4322 Årsrapport 2025-2026 inkl. årsregnskap signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteen har snakket med alle sittende styremedlemmer som er på valg. Alle bekrefter at de er klar for gjenvalg. Anne S Knutson er ikke på valg før i 2027.

Ingen andre beboere er forespurt direkte, men i anledninger som Dugnader og Gløgg-samlinger, er alle invitert til å melde sin interesse for styrearbeid, til valg-komiteen.

Det ble også informert om valgkomiteen i varselet om årsmøtet.

Innstilling

Styret ønsker at varamedlemmet fra boligdelen blir styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Jørstad

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Erik Linnes

Valg av 2 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Bjørn Egil Gustavsen
- Kristin Helgestad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Nordli

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i fysisk møte
- Velges i fysisk møte



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Jørstad	Kolbotnveien 36
Styremedlem	Anne Sohlman Knutson	Kolbotnveien 40
Styremedlem	Bjørn Egil Gustavsen	Kolbotnveien 40
Styremedlem	Erik Linnes	Kolbotnveien 40

Varamedlem	Kristin Helgestad	Kolbotnveien 40
Varamedlem	Øystein Nordli	Holtveien 13a

Valgkomiteen

Berit Hanøy	Kolbotnveien 36
Helga Istad Andresen	Kolbotnveien 40

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kolbotnvn36-38-40@styrerommet.no.

Se Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 hjemmeside på <https://vibbo.no/4322> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

Sameiet består av 36 seksjoner. Inkludert 3 næringsseksjoner.

Sameiet eier også 57 garasjeplasser av 138 garasjeplasser i Kolbotnveien Garasje Sameie (Gnr. 40, bnr. 1019).

Kolbotnveien Garasje Sameie har i tillegg 10 gjesteparkeringer, altså til sammen 148 garasjeplasser.

Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997169735, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Kolbotnveien 36, Kolbotnveien 38 og Kolbotnveien 40.

Gårdsnr. 240 og bruksnummer 277.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2025 – 2026

Styret har avholdt 5 møter i perioden. Styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt i styremøtene. I tillegg har det vært avholdt 2 samarbeidsmøter med de 2 andre sameiene i Kolbotnveien 42 – 46. I garasjesameiet har det vært avholdt 1 styremøter. Referat fra styremøtene er oversendt forretningsfører i OBOS.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

HMS

Styret følger opp HMS-planen ved å gjøre befaringsrunder. Styret har oppfordret

Alt-mann til å følge med, og informere om observasjoner vaktmester ser, og som styret bør være kjent med. Det har i vinter både vært utført test av brannalarm, og vi har hatt en EL-kontroll.

Årlige aktiviteter i sameiet:

Dugnad:

Styret inviterte også i 2025 til dugnad i forkant av 17. mai. Det var godt oppmøte på dugnaden. Ingen «store» oppgaver sto på agendaen, men generell aktivitet med for å gjøre området rundt sameiet ok før 17 mai. Det ble servert Pizza og øl/vin etter dugnaden slik vi gjorde året før.

Den årlige sammenkomsten ved inngangen til advent med gløgg og pepperkaker ble avholdt 30.11.25, og det var over 20 påmeldte. Det ble servert Gløgg, pepperkaker, rødvin og snacks. God stemning og en fin sosial sammenkomst.

Økonomi.

Det har vært god kontroll på økonomien i sameiet. Ingen nevneverdige avvik i forhold til budsjett.

Sameiets økonomi er god selv om vi har brukt en del midler på vedlikehold og reparasjoner. Vi har blant annet hatt vannskader i oppgang 40, som har belastet regnskapet med flere kroner. I 2026 vil vi også inngå en avtale med «OBOS Prosjekt», som vil bistå med å lage en vedlikeholdsplan samtidig som vi skal sjekke alle tak etc. i sameiet. En oppfriskning av uteområdet vil også koste en del kroner. Dette i tillegg til at vi opplever at det meste blir litt dyrere. Vi har derfor valg å øke husleien med 10% fra 1. januar 2026



Planter.

Det har kun vært små justeringer av «grøntanlegget» vårt. Vi hadde høsten 2025 en befaring med Nordli og en gartner fra Hageland Kråkstad, hvor Øystein Nordli er eier og daglig leder. Øystein er eier av forretningslokalene i 1.etg. i Kolbotnveien 36, og sitter som varamedlem i styret. Vi har etter befaring fått en rapport, og forslag til endringer. Hvis vi skulle gjennomføre alt vil dette koste en del kroner. Vi har derfor besluttet å ta litt etter hvert og med hovedfokus på «gammel nedkjørsel» i Kolbotnveien 40. Vi har på vårparten tenkt å gjennomføre en dugnad hvor vi kanskje må «jobbe litt mer» enn de ordinære dugnadene vi har før 17 mai.

Vår vaktmester Altmann har ellers den daglige gartner oppfølging.

Vaktmester Alt-mann.

Styret har løpene dialog med vaktmester Alt-mann, og vi er generelt fornøyde med hvordan de utfører oppgavene sine. Noen justeringer tar vi med dem underveis.

Da vi har noen handymenn i styret prøver vi å utføre «småoppgaver» selv. Dette være seg skifte av pærer på svalgangene, pullertene etc. Disse har også skiftet filter på avtrekksviftene for alle som ønsket, og ikke hadde gjort dette tidligere. Sklisikring på svalgangen i første etasje i oppgang 40 har også blitt montert. Sameiet sparer penger ved at vi gjør disse enkle tingene selv.

Garasjesameiet

Garasjesameiet har eget styre sammensatt med representanter fra vårt sameie, samt fra Kolbotnveien 42-44 og Kolbotnveien 46.

Samarbeidet i Garasjesameiet fungerer nå veldig bra. De følger opp daglig drift av garasjeanlegget med EI-bil ladning etc.

Fellesmøter med sameiene i Kolbotnveien36-46

Det jobbes fremdeles med å finne løsninger for samarbeid, lage felles serviceavtaler med de to sameiene. Vi har landet foreløpig bare en fellesavtale, og med den fått reduserte kostnader. Det er mer nærliggende, at vi klarer å få flere fellesavtaler enn at sameiene blir slått sammen. Det er foreløpig motstand mot dette.

EI-bil anlegg

Anlegges utvides stadig, da flere og flere skaffer seg EL-bil. Det var noen utfordringer på anlegget rett over nyttår. Dette skyldtes at nettverket ikke fungerte slik det skulle. Dette er imidlertid rettet opp. Garasjesameiet har ansvaret for drift, vedlikehold og avlesning av strømforbruk. Avlesning av strømforbruk gjør vi i samarbeid firmaet Wattif.



Vedlikeholdsplan.

Styret følger opp vedlikeholdsplanen til sameiet. Vedlikeholdsplanen ble sin tid utarbeidet av TR-Bygg høsten 2013 på oppdrag fra sameiet. Vedlikeholdsplanen gjelder i perioden 2014 - 2025. Vi er i ferd med å inngå en avtale med OBOS Prosjekt, hvor de skal lage et forslag om en ny vedlikeholdsplan. I forkant vil de gjennomføre en befaring i sameiet med spesielt fokus på tak og takterrassene. Dette fordi vi har hatt utfordringer med lekkasje i oppgang 40.

Styrerommet.

Styrerommet fungerer etter oppgraderingen veldig bra både som et møterom og for sosialt samvær i sameiets regi. De andre Sameiene har nå en avtale om å leie styrerommet, og betaler til sammen kr. 8.000,00 pr. år for dette.

Diverse.

Styret oppfordrer den enkelte beboer til ikke å åpne for ukjente personer, da vi tidligere har erfart hærverk, tyveri etc

Styret minner om kildesortering i søppel og avfallsrommene i sameiet. Større enheter må kastes i containere som Follo Ren stiller til disposisjon med sine «rullerende søppelbiler». Se oppslag på tavlene og på VIBBO. Beholder for EL avfall er fjernet av Follo Ren og vi anbefaler beboere å bruke aktuelle forretninger til å levere avfallet der. Alternativt til gjenbruksstasjonene.

Styret

Sameiet Kolbotnveien36-38-40



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiet gikk med et overskudd på kr 13 368 i 2025.
Avdeling bolig med kr 9 189 og avdeling næring med kr 4 178.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 727 086.
Dette er fortsatt en god arbeidskapital for sameiet som kan brukes til fremtidig vedlikehold.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold på kr 287 000 er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.
Økningen ble gjort for at felleskostnadene skal dekke selve «driften» av sameiet og at det skal være et lite overskudd i år hvor det ikke er budsjettert med store vedlikeholdskostnader.

TV/ bredbånd ble økt med kr 95 fra 1.1.26 og økte igjen med kr 31 til kr 599 per måned fra 1.4.26 for å samsvare med kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiet gikk med et overskudd på kr 13 368 i 2025. Avdeling bolig med kr 9 189 og avdeling næring med kr 4 178.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 727 086.

Dette er fortsatt en god arbeidskapital for sameiet som kan brukes til fremtidig vedlikehold.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Økningen ble gjort for at felleskostnadene skal dekke driften av sameiet og at det skal være et overskudd i år hvor det ikke er budsjettert med store vedlikeholdskostnader.

TV/ bredbånd ble økt med kr 95 for å samsvare med kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



**SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40
ORG.NR. 997169735, KLIENTNR. 4322**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 471 423	1 404 072	1 471 425	1 627 268
Andre inntekter	3	5 000	63 052	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 476 423	1 467 124	1 471 425	1 627 268
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 190	-13 190
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 063	-7 563	-5 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-94 855	-91 205	-96 600	-97 000
Konsulenthonorar		-19 605	-21 068	-15 001	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-211 496	-596 956	-182 002	-287 001
Forsikringer		-179 361	-145 555	-170 400	-200 884
Garasjer	8	-131 668	-18 411	-102 600	-102 600
Energi/fyring	9	-286 508	-298 895	-290 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 904	-183 920	-187 308	-225 000
Andre driftskostnader	10	-276 224	-257 329	-275 501	-279 501
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 522 373	-1 723 592	-1 427 602	-1 618 676
DRIFTSRESULTAT		-45 950	-256 468	43 823	8 592
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 318	68 179	0	35 000
Finanskostnader		0	-655	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 318	67 524	0	35 000
ÅRSRESULTAT		13 368	-188 944	43 823	43 592
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-188 944		
Til opptjent egenkapital:		13 368	0		





SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40
ORG.NR. 997169735, KLIENTNR. 4322

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	43 673	72 432
SUM ANLEGGSMIDLER		43 673	72 432
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 217	29 171
Forskuddsbetalte kostnader		54 214	51 124
Energiavregning	12	115 632	93 175
Driftskonto OBOS-banken		202 670	392 094
Sparekonto OBOS-banken		405 185	198 253
NIBOR-konto OBOS-banken		1 085 582	1 034 983
SUM OMLØPSMIDLER		1 873 500	1 798 799
SUM EIENDELER		1 917 173	1 871 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 770 759	1 757 391
SUM EGENKAPITAL		1 770 759	1 757 391
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 406	15 347
Leverandørgjeld		64 008	98 493
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 414	113 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 917 173	1 871 231
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	29 075	27 573

Regnskapsmøte 04.02.2026, Digital signering
Styret i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

Morten Jørstad /sign/ Anne Sohlman Knutson /sign/
Bjørn Egil Gustavsen /sign/ Erik Linnes /sign/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader boligseksjonene etter brøk	997 366
Felleskostnadenæringsseksjonene etter brøk	184 149
Garasje boligseksjonene kr 150 pr. garasjeplass pr. mnd.	68 400
TV/Internett boligseksjoner. Kr 473 pr. mnd. pr. seksjon i 2025.	187 308
Garasje næringsseksjonene kr 150 pr. garasjeplass pr. mnd.	34 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 471 423

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000





NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor 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 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon, Alpha Revisjon AS	-8 063
SUM REVISJONSHONORAR	-8 063

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 524
Drift/vedlikehold elektro	-160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 627
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 683
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 596
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 496

NOTE 8

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Kolbotnveien garasjesameie (faste overføringer)	-102 600
Avregning 2024 (41,3% av resultat 2024 som var underskudd)	-29 068
SUM KOSTNADER GARASJER	-131 668

SUM GARASJER	-131 668
---------------------	-----------------





NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi, Fortum Strøm AS	-163 337
Fjernvarme (fellesareal/ umålt fra avregningen 2024)	-121 800
Andre fyringskostnader (Eneas Service AS)	-1 371
SUM ENERGI / FYRING	-286 508

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 084
Vaktmestertjenester (Alt-Mann AS)	-244 342
Renhold ved firmaer (Stil Tekstil for matter)	-23 069
Andre driftskostnader	-860
Bank- og kortgebyr	-2 888
Øreavrunding	70
Velferdskostnader	-4 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 224

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 110
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 531
Andre renteinntekter	677
SUM FINANSINNTEKTER	59 318

NOTE 12

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-556 272
SUM INNTEKTER	-556 272

KOSTNADER

Techem	29 345
Fjernvarme	427 944
Vann	214 615
SUM KOSTNADER	671 904

SUM ENERGIAVREGNING	115 632
----------------------------	----------------

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 krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for 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 13

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 41,3 % av Kolbodtnveien garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kolbodtnveien garasjesameie. Den samlede gjelden i Garantiansvaret refererer seg til og utgjør kr 29 075.

Selskapets andel i Garantiansvaret refererer seg til 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.

NOTE: 14

EGENKAPITAL	Pr.01.01	årsresultat	pr.31.12
Bolig	1 420 717	9 189	1 429 906
Næring	336 813	4 178	340 990
SUM EGENKAPITAL	1 757 392	13 367	1 770 759





**SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40
ORG.NR. 997 169 735, KUNDENR. 4322**

	Regnskap 2025		Sum
	Avd. BO	Avd. NÆ	
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	1 253 074	218 349	1 471 423
Andre inntekter	5 000	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1 258 074	218 349	1 476 423
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	10 633	2 057	12 690
Styrehonorar	75 411	14 589	90 000
Revisjonshonorar	6 756	1 306	8 062
Forretningsførerhonorar	79 488	15 367	94 855
Konsulenthonorar	16 429	3 176	19 605
Drift og vedlikehold	184 296	27 200	211 496
Forsikringer	150 305	29 056	179 361
Garasjer	87 783	43 885	131 668
Energi/fyring	240 081	46 426	286 507
TV-anlegg/bredbånd	211 904	0	211 904
Andre driftskostnader	235 553	40 670	276 223
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 298 640	223 733	1 522 373
DRIFTSRESULTAT	-40 566	-5 384	-45 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	49 756	9 562	59 318
Finanskostnader	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	49 756	9 562	59 318
ÅRSRESULTAT	9 189	4 178	13 368





Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne. <https://vibbo.no/4322>

Avtale om energiservice – Techem

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 har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, 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 året etter i juni eller juli.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelig. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/ selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 -14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13664591. 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.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 4322 Selskapsnavn: SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40

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: _____