



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 876 887 932  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7  
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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 906 687	1 888 247
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 906 687</b>	<b>1 888 247</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 966 381	1 658 045
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 000 611</b>	<b>1 692 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>906 076</b>	<b>195 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 987	17 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 987</b>	<b>17 304</b>
Annen finanskostnad		37 644	44 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 644</b>	<b>44 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 657</b>	<b>-26 776</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		893 419	169 196
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		500	500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		82 396	21 164
Andre fordringer		54 159	42 106
Sum fordringer		136 555	63 270
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 316	1 363 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 316	1 363 893
Sum omløpsmidler		1 377 872	1 427 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 378 372</b>	<b>1 427 663</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 087 920	194 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 087 920</b>	<b>194 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 087 920</b>	<b>194 502</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 058 463
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 058 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 058 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			30 852
Leverandørgjeld		75 268	22 728
Annen kortsiktig gjeld		215 183	121 119
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>290 451</b>	<b>174 698</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>290 451</b>	<b>1 233 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 378 372</b>	<b>1 427 663</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510850

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 876 887 932  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7  
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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**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: 876 887 932  
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 906 687	1 888 247
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 906 687</b>	<b>1 888 247</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 966 381	1 658 045
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 000 611</b>	<b>1 692 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>906 076</b>	<b>195 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 987	17 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 987</b>	<b>17 304</b>
Annen finanskostnad		37 644	44 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 644</b>	<b>44 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 657</b>	<b>-26 776</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		893 419	169 196
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>893 419</b>	<b>169 196</b>



Organisasjonsnr: 876 887 932  
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		500	500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		82 396	21 164
Andre fordringer		54 159	42 106
Sum fordringer		136 555	63 270
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 316	1 363 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 316	1 363 893
Sum omløpsmidler		1 377 872	1 427 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 378 372</b>	<b>1 427 663</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 087 920	194 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 087 920</b>	<b>194 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 087 920</b>	<b>194 502</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 058 463
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 058 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 058 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 852
Leverandørgjeld	75 268	22 728
Annen kortsiktig gjeld	215 183	121 119
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>290 451</b>	<b>174 698</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>290 451</b>	<b>1 233 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 378 372</b>	<b>1 427 663</b>



Organisasjonsnr: 876 887 932  
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

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 2023

1094 Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7





## Til seksjonseierne i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

**Velkommen til årsmøte, torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 i Peisestua 3. etasje i 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 Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7 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 én stemme per seksjon**. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

Blanketten ligger som siste side i møtedokumentene.



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7  
avholdes 23 mars 2023 kl. 1800 i Peisestua i 3. etasje i Kolben Kulturhus**

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- a. Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- b. Valg av møteleder og møtereferent
- c. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden
- d. Valg av sameier til å undertegne protokoll sammen med møteleder

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2022**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

**4. GODGJØRELSE TIL STYRET**

**5. STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT FOR 2023 OG FASTSETTELSE AV FELLESUTGIFTER**

**6. FORSLAG FRA STYRET**

- a. Oppdatering av husordensregler
- b. Oppdatering av vedtekter
- c. Vedlikeholdsplanlegging
- d. Oppgradering av innvendige fellesarealer
- e. Adkomst til garasjene (nødadkomst)
- f. Skolebakken K

**7. Spørsmål fra beboer**

**8. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a. Valg av styreleder for 1 år
- b. Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- c. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- d. Valg av valgkomité

Kolbotn, 2. mars 2023  
Styret i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Anita I Engenes

Bjørn Dufseth

Bjørn Eldar Pedersen



## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anita Irene Engenes	Kolbotn Terrasse 5
Styremedlem	Bjørn Dufseth	Kolbotn Terrasse 5
Styremedlem	Bjørn Eldar Pedersen	Kolbotn Terrasse 7
Varamedlem	Arne Aksdal	Kolbotn Terrasse 7
Varamedlem	Knut Kr. Nielsen	Kolbotn Terrasse 7

#### Valgkomiteen

Edvin Bakketeig	Kolbotn Terrasse 7
Unni M. Storset Sætre	Kolbotn Terrasse 5

### Kontaktinformasjon

#### 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. Herfra kan også henvendelse til styret sendes.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 876887932, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
240 937

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

Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7 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.

### Annen informasjon om sameiet

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83520164. 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](mailto: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.



## STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 7 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte etter årsmøte 28. april 2022. I tillegg har det vært avholdt flere uformelle samtaler samt kommunikasjon per e-post og SMS mellom styremedlemmene. Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøtene.

Styret har i all hovedsak befattet seg med saker som angår den generelle driften av sameiets eiendom, primært vedlikeholdsarbeider utvendig og innvendig.

## UTVENDIG BYGG

Høsten 2022 ble ny takduk lagt, og taket ble sluttbefart 17. august 2022. Styret påpekte en del utbedringer ved befaringen, som ble ferdigstilt.

Vi vil nevne at arbeidet gikk som planlagt, helt til vi hadde det første store høstregnet med sterk vind, som gjorde at duken ble tatt av vinden, og det kom store mengder vann inn i bygget i nordenden på nummer 5. Grunn til at duken ble tatt av vind, skyldes dårlig sikring fra leverandør under arbeidet. Vi var i tett dialog med leverandøren, som sikret bygget bedre fremover. Dessverre fikk en av leilighetene vannskader, som ble utbedret og dekket gjennom vårt forsikringsselskap. Dermed måtte vi bruke vår forsikring med egenandel på 10.000 kroner. Vi klaget dette inn til leverandør og vårt forsikringsselskap, og leverandør etterga denne på slutfaktura.

Styret har vært godt forberedt på at når høst og vinteren kom, så vil vi kunne oppleve store vann- og snømengder på tak og terrassene. Beboerne har fått god informasjon om vedlikeholdsplikten på terrassens sluk/nedløp, og er blitt oppfordret til å kontrollere disse jevnlig. Det er meldt inn fire saker om tette sluker, hvor styret har vært behjelpelig med å åpne disse. I tillegg har vi kuttet nedløpene ved garasjeinnkjøringen slik at ikke is pakker seg i røret og hindrer fri sig.

Utvendig har styret foretatt mindre arbeid, bytting av fotocelle for lysene ved inngangspartiene.

Søppeldunkene er spylt og gjort rene. Her ber vi beboere være behjelpelig med å holde rommet rent og ryddig. **De to beholderne for papp og papir blir ofte veldig fulle på grunn av store pappesker som ikke er slått sammen eller revet i stykker. Her må vi alle ta ansvar og bli flinkere.**

Det viser seg dessverre at enkelte av beboerne **ikke respekterer** påbudet fra Follo Ren om **ikke å kaste lyspærer eller lysstoffrør i beholderen for E-avfall i garasjen**. Slikt skal leveres på Miljøstasjonen eller i forretninger som selger slikt.

Styret vil i 2023 få utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for blokka. Det vil bli gitt en orientering i årsmøtet. To råtne vinduer og ett skadet glass er nå byttet.

## INNVENDIG BYGG

Norsk Heiskontroll var på kontroll 21. desember 2022. Det er gledelig for styret å melde at begge heisene ble godkjent, med kun to anmerkninger i nummer 7. Utbedring ble rekvirert utført av Schindler 31. januar 2023. Vi fikk ingen nye bemerkninger om vann i heisgruva i nummer 5, og vi anser dermed denne som friskmeldt av heiskontrollen. Styret vil følge med i denne problematikken videre.



Schindler har også vært på flere servicer av heisene, da disse innimellom stopper. Når vi må rekvirere leverandør for slike ekstra servicer, så påløper det kostnader for sameiet.

Det har i flere år vært utsatt innvendig oppgradering av fellesområdene, og etter årsmøtet i 2022 kom det frem et forslag om at det nye styret må ta opp saken igjen, dersom vi ikke fikk andre store kostnader. Styret har innhentet tilbud på maling av gang- og trappearealene. I nummer 5 ble inngangsparti testmalt med de nye fargene, og beboerne ble invitert til å se på fargevalget. De fleste synes fargevalget er bra. Styret har også innhentet tilbud på mer miljøvennlige og strømbesparende lamper i fellesarealene. Begge aktivitetene er omtalt nærmere i eget forslag til årsmøtet.

Styret har fått melding om at det har vært uvedkommende i garasjen. Vi har ikke registrert eller fått melding om at noe er stjålet eller ødelagt.

Styret minner igjen om at **alle som benytter garasjedøren har et eget ansvar å se til at porten lukkes ved bruk.**

Låsen på utgangsdøren i underetasjen i nr. 7 er skiftet, da den var slitt. Vi hadde også en reklamasjonssak som ble utbedret på garantien i februar.

## GRØNTOMRÅDE

Det har ikke vært utført større arbeide på grøntområdet. Det har vært gjort noen beplantning ved inngangspartiet for å forskjønne området. Vekstene på trekanttomten er beskåret.

## HMS

Boligselskapet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, ref. internkontrollforskrift.

## Brannsikringsutstyr

I henhold til våre vedtekter skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. **Dersom utstyret er defekt, eller gått ut på dato, må eier sørge for at det byttes omgående.**

Alle eier/beboere er gitt beskjed om å gjennomføre «Boligsjekken», for egenkontroll på at man har alt i orden i egen leilighet i henhold til sitt ansvar som seksjonseier.

Brannvarslingsanlegget i fellesområdene er kontrollert av Honeywell Life Safety i høst og funnet i orden. Styret ser på muligheten for å utvide varsling direkte til brannvesenet.

Videoovervåkningssystemet er kontrollert og funnet i orden. Videre er HMS-aktiviteter som er forfalt, gjennomført, og noen aktiviteter er flyttet fram i tid av praktiske grunner.



## ANNET

### Sameieforum

Sameieforum er et samarbeidsorgan som består av 2 medlemmer fra hvert av sameiene i Kolbotn Terrasse. Medlemmene oppnevnes av styrene i hvert av sameiene. Praksis er at Forumet består av styreleder og ett annet styremedlem i de enkelte sameiene. Forumets leder velges blant medlemmene og rullerer mellom sameiene. KT 5-7 ved Bjørn Dufseth har innehatt ledervervet de siste 5 årene.

Sameieforums oppgaver er å ivareta saker av felles interesse for sameiene i KT. I de senere årene har dette i hovedsak dreid seg om vedlikehold av trekanttomta, felles vaktmestertjeneste, dørlåssystemer, videoovervåking, trappen mot Miljøgaten og byggevirksomheten i nabolaget (skolen og Skolebakken K.). Noen av disse sakene er nevnt i egne avsnitt nedenfor.

### Skolebakken K

Skolebakken K har planlagt å starte innflytting til høsten. Styret, gjennom Sameieforum, har god dialog med utbygger i saker som angår sameiene i Kolbotn Terrasse. Styret er ved en tilfældighet og uformelt gjort kjent med godkjente planer fra Nordre Follo kommune, at det er avsatt to plasser for brannbil i Skolebakken, en rett på oppsiden av broen, og en nærmere søppelskuret. Opparbeidelsen av disse vil få alvorlige konsekvenser spesielt for adkomsten til de nedre sameiene i anleggsperioden. Det vil også medføre terrenginngrep på vår eiendom. Styret har vært aktiv og gitt innspill til planene, blant annet også et busstopp som er planlagt i Ormerudveien, samt dårlig sikkerhet ved utkjøring gjennom Skolebakken K og ut i Ormerudveien.

### Fellestrapp KT 5-7 og KT 9

For fellestrappen mellom KT 5-7 og KT 9 ned til Miljøgaten er det inngått avtale med Nordre Follo kommune om vinterdrift av denne. Ifølge avtalen skal kommunen levere varme til trappen i frostsesongen. Alt-mann engasjeres dersom det ligger snø/is som bør fjernes. Kostnaden deles mellom KT 5-7, KT 9, KT 11 og KT 23.

### Sølvkre

Styret har fått en melding om sølvkre i en leilighet. Det ble foretatt en undersøkelse blant beboerne, og tre meldte om antatt dyr. Vi satte ut feller, hvor det ble registrert noe dyr, men etter at fellene hadde stått en stund stoppet aktiviteten. Beboere bes følge med å sette ut feller ved mistanke om dyr.

### Parkering

Parkering utenfor blokka for personer som ikke er besøkende eller har tilknytning til blokken, er blitt et større problem etter at den nye skolen og flerbrukshallen er tatt i bruk. Vi har vært i gjentakende dialog med ansvarlige i Nordre Follo kommune, som igjen tar dette videre til ansvarlige leietakere av hallen. Vi kan ikke annet enn si ifra til dem som parkerer hos oss, ofte med motoren i gang, og «skal bare ...». Så vil vi eventuelt se på andre tiltak dersom det blir et økende problem, når vi snart får nye naboer i Skolebakken K. Største problemet er at nødvendig trafikk som må ha parkeringsplass ikke får dette, slik som utrykningskjøretøy, hjemmesykepleier mv.



## 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2022

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 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.

#### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 906 687 inkludert en ekstraordinær innbetaling på kr 975 103 til innløsning av lån i OBOSBANKEN.

#### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr -2 000 611.

#### Resultat

Årets resultat på kr 893 419 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 087 421, nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2023».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 836 250 til vedlikehold som bl a omfatter maling av oppganger og baktrapper og utskifting av vinduer kr 400 000, blikkeslag på verandakasser kr 100 000, og kr 160 250 til utskifting av armaturer i trapper og oppganger.

### Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Fra 2022 fakturerer kommunen kun forbruksavgiften for vann- og avløp til sameiet, mens abonnementsgebyret faktureres den enkelte sameier. I 2022 utgjorde forbruksavgiften kr 143 001, mens budsjettet i år er øket til kr 173 000, dvs. en økning på ca. 21%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Prisene på strøm og fjernvarme har vært ekstremt høye gjennom hele 2022, og til tross for en god støtteordning, endte fjorårets kostnad på kr 480 044, ca. kr 85 000 høyere enn budsjettet. Styret forventer fortsatt høye priser både på strøm og fjernvarme i år, og har budsjettet med kr 490 000 i 2023, dvs. en mindre økning i forhold til reelle utgifter i 2022

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er øket til kr 174 000 delvis på grunn av økningen i byggekostnadsindeksen på 6,3% pr desember 2022, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7.

### 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.

Til tross for store prisøkninger på diverse varer og tjenester og flere større vedlikeholdsprosjekter i år, har styret foreslått å beholde fellesutgiftene uendret i forhold til 2021 og 2022.

Prisutviklingen fremover føles veldig usikker, og styret vil følge utviklingen nøye, men håper å unngå justering av fellesutgiftene senere i år.

### Resultat

Budsjettet er gjort opp med et underskudd på kr 345 140, etter 4 større vedlikeholdsprosjekter på til sammen kr 660.000. Den budsjetterte ordinære driften viser dermed et overskudd på kr 314.860.

For nærmere detaljer vises til budsjettet som er inntatt i årsregnskapet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7 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

Telefon: +47 23 31 07 20

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 avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

07.03.2023 12.10.23

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.



## BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7 ORG.NR. 876 887 932, KUNDENR. 1094

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2.748.643	1.773.540	1.774.000	1.774.000
Ladeinntekter EL- bil		31.810	9.245	18.000	31.810
Andre inntekter	3	126.233	105.462	111.040	94.000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2.906.687</b>	<b>1.888.247</b>	<b>1.903.040</b>	<b>1.899.810</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4.230	-4.230	-7.000	-7.000
Styrehonorar	5	-30.000	-30.000	-45.000	-45.000
Revisjonshonorar	6	-5.000	-4.500	-4.200	-4.200
Forretningsførerhonorar		-67.105	-65.045	-67.000	-70.350
Konsulenthonorar	7	-154	-7.081	-6.000	-40.000
Drift og vedlikehold	8	-733.883	-290.129	-946.000	-836.250
Forsikringer		-158.824	-135.515	-150.000	-174.000
Kommunale avgifter	9	-143.001	-290.034	-136.400	-174.400
Energi/fyring	10	-480.044	-487.794	-385.000	-490.000
TV- anlegg/bredbånd		-171.933	-162.212	-172.600	-183.000
Andre driftskostnader	11	-206.437	-215.735	-219.900	-238.750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2.000.611</b>	<b>-1.692.275</b>	<b>-2.139.100</b>	<b>-2.262.950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>906.076</b>	<b>195.972</b>	<b>-236.060</b>	<b>-363.140</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24.987	17.304	14.008	18.000
Finanskostnader	13	-37.644	-44.080	-39.000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12.657</b>	<b>-26.776</b>	<b>-24.992</b>	<b>18.000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>893.419</b>	<b>169.196</b>	<b>-261.052</b>	<b>-345.140</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		166.251	0		
Reduksjon udekket tap		892.212	138.717		
Overført til vedlikeholdsfond		0	30.479		
Overført fra vedlikeholdsfond		-165.044	0		



## BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7 ORG.NR. 876 887 932, KUNDENR. 1094

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	14	500	500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		68	0
Kundefordringer		82.396	21.164
Forskuddsbetalte kostnader		44.536	42.106
Andre kortsiktige fordringer	15	9.555	0
Driftskonto OBOS-banken		302.666	33.677
Sparekonto OBOS-banken		938.650	1.330.216
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1.377.872</b>	<b>1.427.163</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1.378.372</b>	<b>1.427.663</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		0	-892.212
Opptjent egenkapital		166.251	0
Vedlikeholdsfond		921.669	1.086.713
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1.087.920</b>	<b>194.502</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	1.058.463
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>1.058.463</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		64.092	18.268
Leverandørgjeld		75.268	22.728
Påløpte renter		0	7.454
Påløpte avdrag		0	23.398
Annen kortsiktig gjeld	17	151.091	102.851
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>290.451</b>	<b>174.698</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1.378.372</b>	<b>1.427.663</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 02.03. 2023

Styret i Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5 - 7

Anita Irene  
Engenes

Bjørn Dufseth

Bjørn Eldar Pedersen

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>NOTE: 2</b>				
<b>INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>				
Felleskostnader	1.773.540	1.773.540	1.774.000	1.774.000
Nedbetaling andel gjeld	975.103	0	0	0
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2.748.643</b>	<b>1.773.540</b>	<b>1.774.000</b>	<b>1.774.000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefaktureringer KT 9	8.658			
Viderefaktureringer KT 11	11.291			
Leie av grunn for adkomst garasje	53.040			
Leie antenneanlegg ICE Norge AS	53.244			
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>126.233</b>	<b>105.462</b>	<b>111.040</b>	<b>94.000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4.230	-4.230	-7.000	-7.000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4.230</b>	<b>-4.230</b>	<b>-7.000</b>	<b>-7.000</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

	-154	-7.081	-6.000	-40.000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-154</b>	<b>-7.081</b>	<b>-6.000</b>	<b>-40.000</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid Protan Entreprenør AS

	-532.665	0	-500.000	-400.000
--	----------	---	----------	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-532.665</b>	<b>0</b>	<b>-500.000</b>	<b>-400.000</b>
---	-----------------	----------	-----------------	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger

	-62.388	-71.134	-143.000	-100.000
--	---------	---------	----------	----------

Drift/vedlikehold VVS

	-36.119	-58.756	-36.000	-36.000
--	---------	---------	---------	---------

Drift/vedlikehold elektro

	-2.873	-5.304	-18.000	-160.250
--	--------	--------	---------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

	-7.082	-61.747	-20.000	-40.000
--	--------	---------	---------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg

	-53.509	-40.642	-181.000	-50.000
--	---------	---------	----------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring

	-11.618	-15.140	-20.000	-20.000
--	---------	---------	---------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

	-17.629	-7.116	-18.000	-20.000
--	---------	--------	---------	---------

Egenandel forsikring

	-10.000	-30.000	-10.000	-10.000
--	---------	---------	---------	---------

Kostnader dugnad

	0	-290	0	0
--	---	------	---	---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-733.883</b>	<b>-290.129</b>	<b>-946.000</b>	<b>-836.250</b>
---------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

	-143.001	-224.271	135.000	-173.000
--	----------	----------	---------	----------

Feieavgift

	0	-1.068	-1.400	-1.400
--	---	--------	--------	--------

Renovasjonsavgift

	0	-64.695	0	0
--	---	---------	---	---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-143.001</b>	<b>-290.034</b>	<b>133.600</b>	<b>-174.400</b>
-------------------------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi

	-99.425	-83.093	-65.000	-130.000
--	---------	---------	---------	----------

Fjernvarme

	-380.619	-404.701	-320.000	-360.000
--	----------	----------	----------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-480.044</b>	<b>-487.794</b>	<b>-385.000</b>	<b>-490.000</b>
----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1.115	0	-2.000	-2.000
Driftsmateriell	0	-1.935	-5.000	-5.000
Lyspærer og sikringer	-2.136	-1.418	-1.200	-2.000
Vaktmestertjenester	-175.014	-174.883	-175.500	-183.750
Renhold ved firmaer	-7.862	-7.095	-6.700	-8.000
Snørydding	-8.488	-5.625	-10.000	-20.000
Andre fremmede tjenester	-655	0	0	0
Trykksaker	0	-189	-4.000	-2.000
Møter, kurs, oppdateringer	0	-1.000	-1.000	-1.000
Kontor- og datarekvisita	-868	-14.840	-5.000	-5.000
Andre kontorkostnader	-2.835	-3.757		0
Porto	0	-390	-500	-500
Reisekostnader	0	0	-1.000	-1.000
Kontingenter	-1.890	-1.490	-1.500	-2.000
Bank- og kortgebyr	-2.898	-2.793	-3.500	-3.500
Velferdskostnader	-2.676	-320	-3.000	-3.000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-206.437</b>	<b>-215.735</b>	<b>-219.900</b>	<b>-238.750</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486	0	0	0
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8.434	2.616	4.008	3.000
Renter av for sent innbetalte felleskost.	68	127	0	0
Kundeutbytte fra Gjensidige	15.999	14.561	10.000	15.000
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24.987</b>	<b>17.304</b>	<b>14.008</b>	<b>18.000</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37.644	-44.080	-39.000	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37.644</b>	<b>-44.080</b>	<b>-39.000</b>	<b>0</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i A/L Samfunnshuset "tredje etasje". Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 1 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 500

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon Entelios AS	9.555			
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9.555</b>			

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,00 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016 -2.367.754

Nedbetalt tidligere 1.309.291

Nedbetalt i år 1.058.463

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN 0****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leie antenneanlegg ICE Norge AS for

2023 -62.197

Påløpte kostnader -88.894

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -151.091**



## Resultatanalyse 2022 Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5 - 7

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2.748.643	1.774.000	-974.643	-55 %
Ladeinntekter EL-bil	31.810	18.000	-13.810	-77 %
Andre inntekter	126.233	111.040	-15.193	-14 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2.906.687</b>	<b>1.903.040</b>	<b>-1.003.647</b>	<b>-53 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-4.230	-7.000	-2.770	40 %
Styrehonorar	-30.000	-45.000	-15.000	33 %
Revisjonshonorar	-5.000	-4.200	800	-19 %
Forretningsførerhonorar	-67.105	-67.000	105	0 %
Konsulenthonorar	-154	-6.000	-5.846	97 %
Drift og vedlikehold	-733.883	-946.000	-212.117	22 %
Forsikringer	-158.824	-150.000	8.824	-6 %
Kommunale avgifter	-143.001	-136.400	6.601	-5 %
Energi/fyring	-480.044	-385.000	95.044	-25 %
TV-anlegg/bredbånd	-171.933	-172.600	-667	0 %
Andre driftskostnader	-206.437	-219.900	-13.463	6 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2.000.611</b>	<b>-2.139.100</b>	<b>-138.489</b>	<b>6 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>906.076</b>	<b>-236.060</b>	<b>-1.142.136</b>	<b>484 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	24.987	14.008	-10.979	-78 %
Finanskostnader	-37.644	-39.000	-1.356	3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-12.657</b>	<b>-24.992</b>	<b>-12.335</b>	<b>49 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>893.419</b>	<b>-261.052</b>	<b>-1.154.471</b>	<b>442 %</b>

**Vedtak:** Årsmøtet godkjenner årsregnskapet.



#### **4 FASTSETTELSE AV HONORARER**

**Forslag fremmet av: Styret**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 45.000 kroner.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 45.000 kroner.



## **5 STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT FOR 2023 OG FASTSETTELSE AV FELLESUTGIFTER**

### **Felleskostnader**

Styret foreslår å beholde fellesutgiftene uendret i forhold til 2022.

Prisutviklingen fremover føles veldig usikker, og styret vil følge utviklingen nøye, men håper å unngå justering av fellesutgiftene senere i år.

### **Resultat**

Budsjettet er gjort opp med et underskudd på kr 345.140, etter 4 større vedlikeholdsprosjekter på til sammen kr 660.000. Den budsjetterte ordinære driften viser dermed et overskudd på kr 314.860.

### **Styrets forslag til vedtak**

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag.



## 6. FORSLAG FRA STYRET

### A. HUSORDENSREGLER (vedlegg)

Styret har ved en gjennomgang av Husordensreglene funnet noen mindre grammatikalske feil. I §10 vil styret dessuten foreslå en mindre endring i første linje om langtidsfravær av beboere. Første ledd foreslås endret til:

«Ved lengre fravær fra leiligheten må beboer oppgi til styret (og til utleier ved leieforhold) adresse og telefon til en kontaktperson som har nøkkel til Leiligheten».

Resten av §10 forblir uendret.

Styret har også funnet noen mindre grammatiske feil i Husordensreglene. Styret vil foreslå at disse rettes uten videre behandling av årsmøtet.

#### **Styrets forslag til vedtak**

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag.



## HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5-7

### § 1

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulemper for noen. Bråk og støy i leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0600. Lydforholdene i trappeoppgangene, fra terrassene og mellom seksjonene tilsier at hensyn tas til de øvrige beboere. Høytalere bør alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Banking og boring i vegger må ikke forekomme etter kl. 2000, og er ikke tillatt på søndag og helligdager.

### § 2

Lek i trappeoppgangen, heiser, garasje og ballsparking/-kasting mot ytterveggene er forbudt. Det pålegges foreldrene å passe på at barna ikke tegner på vegger og dører. Det henstilles til alle å snakke til personer som de ser ødelegger eller tilgriser bygninger og beplantninger.

### § 3

Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist garasje- eller parkeringsplass, med unntak for av- eller pålesing av tyngre gods. Beboere må ikke oppta plasser beregnet for gjesteparkering. Påse at egne gjesters skilt er synlig i bilen og som vises at de er gjester.

### § 4

Husdyr (hund eller katt) kan først anskaffes etter at søknad og dyrehold er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Dyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere, og skal føres i bånd innenfor sameiets område.

### § 5

Lufting må ikke skje gjennom entrédør. Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc. fra vinduer og terrasser er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassen kan skje når snorer eller stativ ikke er høyere enn 110 cm.

### § 6

Det er kun anledning til å benytte gassgrill eller elektrisk grill på terrassene. Grilling med kull er forbudt.

### § 7

Inngangsparti, trappeoppganger, garasje og andre fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler. På den måten ivaretar vi samtidig rømningsmulighet og brannvern.

### § 8

Det er ikke tillatt å sette opp egne utvendige antenner. Ved anskaffelse av markiser eller duk skal sameiets valg av type og farge følges. Innglassing av terrasser må meldes styret før arbeidet igangsettes, og utføres i henhold til leverandørens beskrivelser og vår instruks. [REDACTED]

[REDACTED] Seksjonseiere har også ansvar for brannsikring i sin seksjon ved bl.a. at brannvarsler fungerer til enhver tid. (Batterier). Påse at elektrisk utstyr, nytt eller gammelt er dobbeltisolert eller jordet i henhold til E-verkets krav.

### § 9

Ytterdører og garasjeporter skal være låst. Seksjonseierne er ansvarlig for hvem de slipper inn.

### § 10

Ved lengre fravær fra leiligheten må beboer oppgi til styret, (og til utleier ved leieforhold), adresse og telefon til en kontaktperson som har nøkkel til leiligheten. Batterier skal ikke



fjernes fra brannvarslere. Radiatorventilene må ikke stenges helt, (settes på laveste nivå), slik at vi unngår luft i anlegget og at noe fryser i stykker.

Hovedstoppekran må stenges. Ventilasjonsanlegget stilles på laveste hastighet.

Abonnement (aviser/tidsskrifter mv.) må enten omadresseres, stoppes eller sies opp, det samme gjelder post. Ved kortere fravær avtales med nabo om å ta inn aviser.

Vedtatt på årsmøte 22.04.1996. Endret i årsmøte april 1999, april 2003, 16. mars 2004 og sist 23. mars 2023.



**B. VEDTEKTER (vedlegg)**

Styret har ved en nøyere gjennomgang av Vedtektene oppdaget at tidligere vedtatte endringer ikke er innarbeidet i de vedtektene som er lagt ut på Vibbo. Styret har nå rettet opp dette.

**Orienteringssak**

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag.



Det som er anført i blått og uthevet med gult, er formelle fakta endringer .

## **VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 – 7**

Org. nr. 876 887 932

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 6. nov.1995. Endret i sameiermøter 15.03.2012, 31.03.2016, 19.04.2018, 23.04.2020, 28.04.2022 og sist endret 23.03.23.

### **§ 1**

#### **NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 240 bnr. 937 i Nordre Follo kommune med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2**

#### **ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 27 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring dat. 29.01.96, tinglyst den 20.02.96. Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet, og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Den enkelte seksjonseier har rett til salg, utleie og pantsettelse av sin seksjon med de begrensninger som gis i det følgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper aksepterer de forpliktelser som følger av vedtektene, husordensregler og annet som er lovlig vedtatt av sameiet. Salg skal meddeles til styret snarest mulig etter at avtale om overdragelse er inngått. Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3 flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd. Hver seksjon har rett til en parkeringsplass i garasjen og bod i underetasjen. Seksjon 1 og 5 har kun bod i egen leilighet.

En seksjonseier kan med skriftlig 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 nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Omkostningene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Fellessarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at andre seksjonseiere ikke påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, innglassing av terrasse eller lignende.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.



Ledige garasjeplasser skal kun leies ut til seksjonseiere/beboere i Kolbotn Terrasse 5-7, 9 eller 11, eventuelt kunne leies ut til deres barn. Søknad om utleie av garasjeplass skal sendes og behandles av styret før utleie skjer.

### § 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken. Sameiebrøken skal fastsettes ut fra bruksenhetenes areal. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk. Dersom de seksjonseiere som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### § 4 VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseieren har vedlikeholdsansvar for innvendige vann, varme- og avløpsledninger i seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

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 og røykvarslere
- 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, sikringsskap 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 ovenfor, 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.



Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

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

For ombygging av seksjonen, skal tegninger og beskrivelser som viser omfanget av ombyggingen forelegge styret. Vesentlige ombygging av seksjonen, så som flytting av kjøkken, bad, toalett, ventilasjon og endring av rørapplegg forelegges styret før arbeidet starter. Ombyggingen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar. En seksjonseier som bruker seksjonen i strid med § 2 eller som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 4, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Vedtak om dette treffes i årsmøte.

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 eierseksjonsloven § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, skal 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. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

## § 5

### VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene, eller på en måte som bestemmes med 2/3 flertall på årsmøtet.

## § 6

### REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.



Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i et kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All utleie av boligseksjonen skal skriftlig meddeles styret.

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeider som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av ervervsen.

## **§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer inklusive styreleder samt to varamedlemmer. Disse velges for ett år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. En som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## **§ 8 STYREMØTE**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når to styremedlemmer er til stede. Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

## **§ 9 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni (ESL §41). Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsmelding
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder



## § 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

## § 12 ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til reseksjonering dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 13 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren. Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

## § 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.



## **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 17.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

## **§ 17 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 med senere endringer.

**C. VEDLIKEHOLDSPANLEGGING**

Styret vil i 2023 få utarbeidet en vedlikeholdsplan for blokka. Vi vil innhente fagpersoner for bistand, og det vil etableres en kort- og langsiktig vedlikeholdsplan.

**Styrets forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å starte prosessen med vedlikeholdsplanlegging av blokka.

**D. OPPGRADERNG AV FELLESAREALENE**

Det har i flere år vært utsatt innvendig oppgradering av fellesområdene, og etter årsmøtet i 2022 kom det frem et forslag om at det nye styret må ta opp saken igjen dersom vi ikke fikk andre store kostnader. Styret har innhentet tilbud, som varierte fra 280-350.000 kroner. Styret valgte å gå videre med laveste tilbudet. I nummer 5 ble inngangspartiet prøvemalt med de nye fargene, og beboerne ble invitert til å se på fargevalget. Styrets anbefaling er at vi bruker profesjonelle malere til arbeidet for å sikre god og jevn kvalitet. Maling er allerede kjøpt da vi fikk et veldig godt tilbud hos Jernia i høsten 2022. Ved oppgradering av blokken, er det også innhentet tilbud på mer miljøvennlige og strømbesparende lamper i fellesarealene. Utskifting av lampene må foretas før malerarbeidene starter. Begge tiltakene planlegges gjennomført i løpet av første halvår 2023.

Antatt kostander 280.000 kroner for malingsarbeidet inkluderer materiell.

Antatt kostnader 160.000 kroner for lamper og arbeidet.

Kostnadene vil bli belastet vedlikeholdsfondet.

**Styrets forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre innvendig oppgradering av fellesarealene.

**E. ADKOMST TIL GARASJENE (NØDADKOMST)**

Sameiets adkomst til/fra garasjen vil, etter at nybyggene i Skolebakken (Skolebakken K.) er tatt i bruk, skje gjennom en lang tunell under disse. Tunnellen vil være forholdsvis bratt (maks stigning 1:6 eller 16,7 prosent), men ikke brattere enn det Skolebakken er i dag eller den tidligere åpne adkomsten via «banktomta» var. Det kan også forekomme situasjoner hvor tunellen må stenges i perioder for vedlikehold eller annet. Derfor vil styret foreslå at det opparbeides en kombinert gang- og kjøreadkomst der hvor den midlertidige adkomsten til garasjen er nå. Kjøreadkomsten skal kun brukes når tunellen er stengt og skal utføres så smal som praktisk mulig for ikke å misbrukes til kjøring. Det må derfor monteres en form for låsbar bom på stedet (dog åpen nok for gangtrafikk med barnevogn/gåstol e.l.).

Da tiltaket vil medføre en varig bruksendring av deler av vårt uteområde, er det i henhold til § 12 i våre vedtekter påkrevd vedtak i et sameiermøte med minst 2/3 flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede sameiere. Det tas videre forbehold om eventuell tillatelse fra Nordre Follo kommune og ev. innsigelser fra nabosameiene i Kolbotn Terrasse for en slik endring.

Tiltaket forutsettes å ikke medføre kostnader for sameiet, eventuelt kun mindre kostnader, da tilbakeføring av arealet for den midlertidige adkomsten skal bekostes av utbygger av Skolebakken K (ref. Overenskomst om midlertidig adkomst). Styret ser det foreslåtte tiltaket som kun en mindre endring i forhold til tilbakeføring av arealet til opprinnelig stand.

**Styrets forslag til vedtak**

Med grunnlag i det forannevnte ber styret om årsmøtets fullmakt til å gå videre med tiltaket.



## F. Skolebakken K

**Sak:** Fullmakt til styret om å håndtere saker ved utbyggingsprosjektet Skolebakken K. inklusive tilliggende delprosjekter med inngrep i vår eiendom.

### Saksorientering:

I forbindelse med byggeprosjektet Skolebakken K. er det nødvendig å opparbeide to oppstillingsplasser for brannbil i den øvre del av Skolebakken.

Vi vil påpeke at Skolebakken er kommunal eiendom eid av Nordre Follo kommune, men det er utbygger av Skolebakken K. som skal stå for utførelsen.

Anlegg av oppstillingsplasser for brannbil krever en utflating til 6 % stigning på de aktuelle stedene. Disse er rett etter brua og ved søppelskuret vårt. Se planskisse. Disse kravene er etter våre opplysninger, ufravikelige. Utflatingen medfører at nåværende veibane senkes noe på de aktuelle stedene. I og med at veifundamentet også skal bygges om, vil dette medføre graving på inntil 1 m i forhold til nåværende veinivå over deler av strekningen. Dette igjen medfører inngrep i vår eiendom. Bl.a. vil syrinhekken tas ned i anleggsperioden. Denne vil vi dog kreve blir re-etablert. For å unngå permanent inngrep med skjæring inn på vår eiendom, planlegges det å sette opp høy kantstein (vis 40-45 cm) som vil danne en form for støttemur mot vår plen. Det er på det nåværende tidspunkt ikke mulig å vite eksakt hvor mye av høydeforskjellen som kan tas opp av kantsteinen og hvor mye som må tilpasses i tilstøtende terreng.

I og med at Skolebakken også er en viktig adkomst for nødetater og servicebiler til de nedre blokkene, og utbygger planlegger at denne trafikken kan gå nær uforstyrret, vil dette kunne medføre midlertidige inngrep over vår eiendom langs Skolebakken.

Siden ombyggingen av Skolebakken vil kunne medføre inngrep i vår eiendom, må dette ifølge våre vedtekter § 12 behandles i et sameiermøte og godkjennes med min. 2/3 flertall. Dette er etter styrets oppfatning en tungvint prosess som neppe vil endre på utfallet.

For å unngå unødig innkalling til sameiermøte med de forberedelser og de kostnader dette medfører, vil styret derfor anmode om at årsmøtet 23. 03.2023 gir styret fullmakt til å håndtere saken med utbygger/kommunen. Dette under forutsetning av at seksjonseiere i sameiet holdes løpende informert om status i saken.

Tiltaket er planlagt å starte i løpet av de nærmeste månedene.

### Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å håndtere forholdet til Skolebakken K. med tilliggende delprosjekter hvor disse berører vår eiendom.



## 6. SPØRSMÅL FRA SEKSJONSEIER

### INNFRIELSE FELLESLÅN OBOS-Banken - ORIENTERINGSSAK

« E-post fra Grethe Nordlie i 27. januar 2023 Håper det kan tas opp på årsmøtet.

1. Beboerne har betalt mange tusen hver for å slette lånet i OBOS.

2.Hvilke goder får vi igjen for det?

Vil vi få lavere felleskostnader ?

Eller vil dette bare komme de til gode som evt.kommer etter oss ? Jeg sitter med en følelse av å ha kastet 27 000,00 ut i det blå. Jeg har ikke så mye penger, så her kunne jeg ha gjort helt andre ting, men jeg sa meg jo enig. Trenger litt mer informasjon om fordelene med betalingen. Mvh. Grethe Nordlie K.T. 7»

#### Svar fra styret:

«Styret viser til din e-post av 27.01.2023.

Begrunnelsen for å løse inn lånet i OBOS banken finner du i styrets innstilling til årsmøtet 23.04.2022, se vedlegg. Forslaget fra Styret ble enstemmig vedtatt, og lånet ble innfridd høsten 2022.

Etter at årsmøtet vedtok å innløse lånet, har lånerenten øket flere ganger, slik at fordelene ved å innløse lånet er blitt vesentlig større enn det styret la til grunn i sitt forslag. Med en lånerente på 6 % vil sameiet spare ca kr 60.000 i renteutgifter på et år på et lån på ca kr 1.000.000, som var saldo på lånet da det ble innfridd. I tillegg til en besparelse på ca kr 140.000 i avdrag.

Ved å innløse lånet kunne vi legge ny takduk til en kostnad av ca kr 530.000 sommeren 2022 uten å redusere sameiets kapitalbuffer vesentlig, og uten å øke fellesutgiftene. Innløsningen av lånet har også medført at styret vil foreslå for årets årsmøte å male oppgangene, skifte armaturer i oppgangene til mer strømbesparende belysning, og beslag på verandakassene uten å øke fellesutgiftene i inneværende år, til tross for sterk prisøkning på strømutgifter og fjernvarme. Uten innløsning av lånet hadde sameiet vært nødt til å øke fellesutgiftene vesentlig.

Vedlikeholdet av taket som ble utført i 2022 og vedlikeholdet som foreslås utført i år, er for å utbedre slitasje etter 26 års drift, dvs siden 1996. Både nåværende og nye eiere vil ha glede av det.

Med bakgrunn i ovennevnte realiteter, mener styret at du derfor ikke har noen grunn til å føle at innløsning av din andel av lånet, «har vært å kaste 27 000 ut i det blå», som du skriver.»



## 7. VALG AV STYRELEDER, STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

### VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A: Som styreleder for 1 år foreslås:

Anita I Engenes                      Kolbotn Terrasse 5 (gjenvalg)

#### B: Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn E Pedersen                      Kolbotn Terrasse 7 (gjenvalg)  
Rune Fossum                              Kolbotn Terrasse 5 (ny)

#### C: Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Knut Nielsen                              Kolbotn Terrasse 7 (gjenvalg)  
Arne Aksdal                                Kolbotn Terrasse 7 (gjenvalg)

#### D: Som valgkomité for 1 år foreslås:

Edvin Bakketeig                        Kolbotn Terrasse 7 (gjenvalg)  
Unni Storset Sætre                      Kolbotn Terrasse 5 (gjenvalg)

I valgkomitéen for Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7  
Edvin Bakketeig  
Unni Storset Sætre



1094 Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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