



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 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: 17.03.2026

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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 876887932

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		2 460 558	2 009 041
Sum inntekter		2 460 558	2 009 041
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 515 459	1 592 456
Sum kostnader		2 572 509	1 649 506
Driftsresultat		-111 952	359 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 321	47 193
Sum finansinntekter		56 321	47 193
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		56 321	47 193
Resultat før skattekostnad		-55 631	406 729
Årsresultat		-55 631	406 729
Totalresultat		-55 631	406 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 631	406 729
Sum overføringer og disponeringer		-55 631	406 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		500	500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	24 093
Andre fordringer		57 174	77 619
Sum fordringer		57 209	101 712
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 217 269	1 264 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 217 269	1 264 005
Sum omløpsmidler		1 274 479	1 365 717
SUM EIENDELER		1 274 979	1 366 217

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		1 165 589	1 221 220
Sum opptjent egenkapital		1 165 589	1 221 220
Sum egenkapital		1 165 589	1 221 220
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		71 452	101 855
Annen kortsiktig gjeld		37 937	43 142
Sum kortsiktig gjeld		109 389	144 997
Sum gjeld		109 389	144 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 274 979	1 366 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349541

Virksomheten

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: 01.01.2025 - 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: 17.03.2026

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, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 460 558	2 009 041
Sum inntekter		2 460 558	2 009 041
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 515 459	1 592 456
Sum kostnader		2 572 509	1 649 506
Driftsresultat		-111 952	359 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 321	47 193
Sum finansinntekter		56 321	47 193
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		56 321	47 193
Resultat før skattekostnad		-55 631	406 729
Årsresultat		-55 631	406 729
Totalresultat		-55 631	406 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 631	406 729
Sum overføringer og disponeringer		-55 631	406 729



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		500	500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	24 093
Andre fordringer		57 174	77 619
Sum fordringer		57 209	101 712
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 217 269	1 264 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 217 269	1 264 005
Sum omløpsmidler		1 274 479	1 365 717
SUM EIENDELER		1 274 979	1 366 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 165 589	1 221 220
Sum opptjent egenkapital	1 165 589	1 221 220
Sum egenkapital	1 165 589	1 221 220
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	71 452	101 855
Annen kortsiktig gjeld	37 937	43 142
Sum kortsiktig gjeld	109 389	144 997
Sum gjeld	109 389	144 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 274 979	1 366 217



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

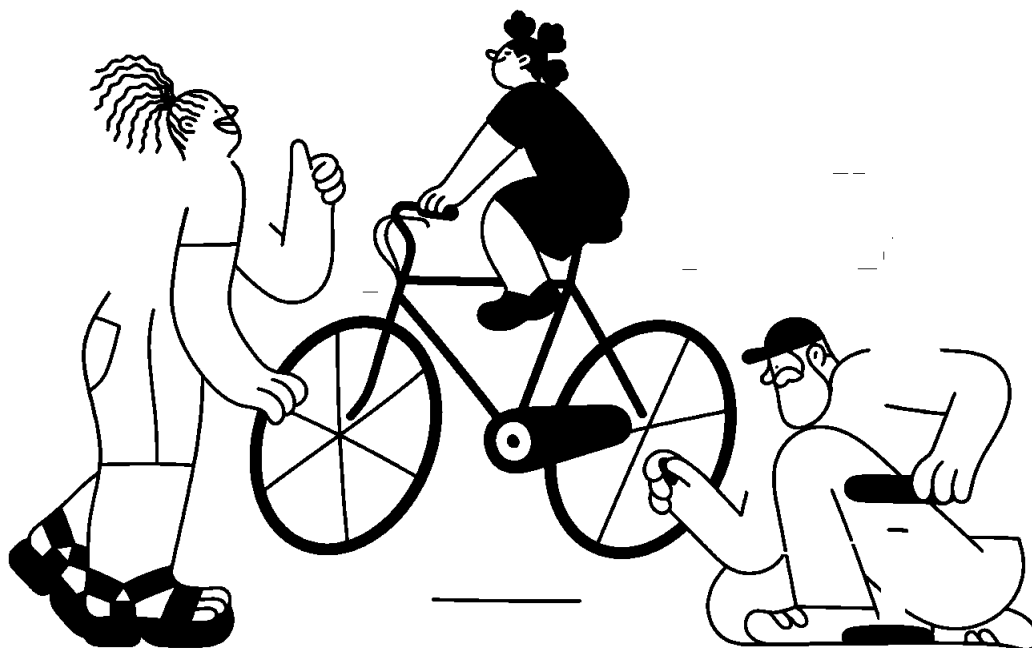
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1094

BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

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:

17. mars 2026 kl. 18:00, Kolben sal 1.

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.

Annen informasjon

Etter årsmøtet vil det bli holdt et beboer møte.

HMS

Boligselskapet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, ref. internkontrollforskrift. Styret går jevnlig HMS-runder på bygget, og alle anbefalte aktiviteter er gjennomført. Norsk Brannvern sjekket også alle pulverapparater, og fellesarealer med noen kommentarer som er/skal bli utført.

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, og styret orienteres.

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.



Saker til behandling

1. Registrering av møtedeltakere, godkjenning av stemmeberettigede og fullmakter
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Styret: Utvendig vedlikehold mot Skolebakken K og tak søppelskur
8. Forslag fra Styret: Revidering av husordensregler
9. Budsjet 2026
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7



Sak 1

Registrering av møtedeltakere, godkjenning av stemmeberettigede og fullmakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

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 foreslår at styreleder er møteleder

Forslag til vedtak

Anita Irene Engenes er valgt.

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. Protokollvitner foreslås i møte.

Styrets innstilling



Styret foreslår at protokollfører er Henry Tran fra forretningsfører OBOS.

Forslag til vedtak

Rune Fossum og Bjørn Eldar Pedersen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Årsrapport til orientering og godkjenne årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøte ta årsrapporten til orientering og godkjenne årsregnskapet.

Forslag til vedtak

Årsmøte tar årsrapporten til orientering og godkjenner årsregnskapet.

Vedlegg

1. 1094Årsrapport-06303203-d99c-4522-bd58-5a86d834cd52 ny utkast 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 50.000 kroner.



Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelse settes til 50.000 kroner til fordeling slik styret beslutter.

Forslag til vedtak

Styret godtgjørelse settes til 50.000 kroner til fordeling slik styret beslutter.

Sak 7

Forslag fra Styret: Utvendig vedlikehold mot Skolebakken K og tak søppelskur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte notat til saken.

Estimert kostnad på vedlikeholdet er satt til ca 850.000 kroner, med forbehold om ukjente faktorer når man starter å åpne listverk rundt vinduer i forhold til råteskader og om det er isolasjon, da kan slutt kostnaden bli noe høyere. Finansiering av vedlikeholdet er tatt inni budsjettet, i tillegg så er det satt opp en kapitalinnkalling på en månedshusleie per seksjon, som vil komme til forfall i september. Styret har vurdert at å oppta lån (høy rente), fortsatt er dyrere for sameiet, enn kapitalinnkallingen.

Planlagt for oppstart uke 17, men dette avhenger av endelig ordrebekreftelse på vinduer. Regner 4-5 ukers arbeid på bygningen, Muribø melder ferdigstilt prosjekt hos oss uke 23.

Styret har videre endret på rekkefølgen av vedlikeholdet, og vil År 3 ta vegg KT 9, deretter År 4 Terrassesiden mot Kolbotn.

Styrets innstilling

«Årsmøtet gir styret fullmakt til å fortsette vedlikeholdet av bygningsmassen etter følgende rekkefølge:

År 2: Veggen mot Skolebakken K og søppelskuret

År 3: Veggen mot KT 9

År 4: Terrassesiden mot Kolbotn sentrum

I tillegg vedtar årsmøte en kapitalinnkalling på en måneds husleie per seksjon, som forfaller til betaling i september.

Årsmøtet godkjenner budsjettet for År 2, og er kjent med at regnskapet i vedlikeholdsperioden vil være budsjettert med underskudd.»

Forslag til vedtak

«Årsmøtet gir styret fullmakt til å fortsette vedlikeholdet av bygningsmassen etter følgende rekkefølge: År 2: Veggen mot Skolebakken K og søppelskuret År 3: Veggen mot KT 9 År 4: Terrassesiden mot Kolbotn sentrum I tillegg vedtar årsmøte en kapitalinnkalling på en måneds husleie per seksjon, som forfaller til betaling i september. Årsmøtet godkjenner budsjettet for År 2, og er kjent med at regnskapet i vedlikeholdsperioden vil være budsjettert med underskudd.»



Vedlegg

2. Sak 7 Vedlegg Utvendig vedlikehold.pdf

Sak 8

Forslag fra Styret: Revidering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene, gammel og nytt forslag ligger ved saken. Etter årsmøtet vil de nye husordensreglene bli oppdatert, og lagt ut på Vibbo.

Forslag til nye husordensregler i rød tekst, starter hver paragraf med NY.

Gamle husordensregler i kursiv og sort tekst, starter hver paragraf med Gammel:

Styrets innstilling

Styret ber årsmøte vedta reviderte husordensregler.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøte vedta reviderte husordensregler.

Vedlegg

3. Sak 8 Husordensregler rev. 17.03.25.pdf

Sak 9

Budsjett 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Notat til budsjettforslag ligger i årsregnskapet, under kolonne budsjett.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar budsjett 2026 til orientering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar budsjett 2026 til orientering.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte



Valgkomitéen ved Unni Storset Sætre og Edvin Bakketeig, har spurt alle kandidater, og dem stiller seg positive til å påta seg vervene.

Innstilling

Styret stiller seg bak foreslåtte verv og kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita I Engenes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn E Pedersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Nielsen
- Wenche Bauer

Valgkomitéen for Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Valg for 2 år



Styrets årsrapport

Sak 5: Styrets arbeid i valg-perioden 2025-2026

Styret har etter årsmøte 23. mars 2025 gjennomført fem styremøter inkludert konstituerende møte. Det har vært behandlet 35 saker. I tillegg har det vært løpende dialog gjennom uformelle samtaler, e-post, Messenger og SMS. Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøtene. Styrets arbeid har i hovedsak omfattet den daglige driften av sameiets eiendom inkludert HMS, med særlig vekt på innvendig og utvendig vedlikehold.

Beboer henvendelser

Det er behandlet 30 beboer henvendelser via Vibbo, i tillegg til e-poster, telefoner og SMS-er. De fleste sakene er løst, mens enkelte saker har krevd lengre behandlingstid. Beboere skal benytte Vibbo for henvendelser til styret, med unntak av hastesaker som tas per telefon.

Avtaler inngått/avsluttet

- Muribø AS er engasjert for videre utvendig vedlikehold. Dato for oppstart vil kunngjøres så snart vi har denne. Egen sak behandles på årsmøtet.
- Norgesprisavtale (el-bil, varme og fjernvarme) inngått fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026. For januar 2026 sparte sameiet ca 60.000 kroner.
- PService AS er valgt som leverandør for å ivareta vår gjesteparkering. Ordningen trådte i kraft 11. februar 2026. Evaluering tas på beboermøtet.
- Vi har videreført avtalen med brøyteselskapet Gjersrud AS.
- Avsluttet avtale med Norges Brannvern AS, (utvidet brannforskriftsjekk som ble utført i alle leiligheter).
- **Bygningsforsikring:** Styret har via OBOS Forvaltning innhentet tilbud fra tre selskaper:
- Gjensidige: kr 165 622 (nåværende selskap – redusert fra kr 229 253)
- Tryg: kr. 247 188 (dyrest)
- If: kr. 119 877 (lavest, ikke valgt, basert på erfaring)

Styret vedtok å videreføre avtalen med Gjensidige. Dette gir en besparelse på kr 63.631 for 2026. I tillegg har sameiet mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 20.000.

Utført vedlikehold

- Mindre generelt vedlikehold på bygget.
- Skiftet knekt aksling på garasjeporten; kostnaden deles mellom KT 5–7, KT 9 og KT 11.
- Byttet pumpe til varmeanlegget.
- Rørspyling i et avløp i KT 5 etter tett avløp.

Informasjon om ansvar og forebygging

- Det er sendt ut informasjon om renhold av innvendige sluk (anbefalt å gjøre 3–4 ganger årlig), og korrekt håndtering av fett og avfall. Dette er seksjonseiers ansvar.
- Påminnelser om å holde utvendige nedløp åpne i vinterhalvåret. Eier kan holdes ansvarlig for skader som følge av manglende vedlikehold.
- Se også husordensregler/vedtekter.

Rutineoppgaver

- «Boligsjekken» sendt til alle beboere.



- Ordinær service på begge heiser er utført.
- Større vedlikehold på heisen i KT 5, ble utført i november, kostnad ca. 123.000 kroner. Styret har dialog med Schindler, om mulig teknisk og digitale forbedringer av heissystemet, som en del av langsiktig planlegging.

Utvendig bygg

Utvendig vedlikehold startet etter påsken 2025, hvor Muribø AS var hovedentreprenør. Styret er svært fornøyd med samarbeidet og kvaliteten på det utførte arbeidet, som i tillegg ble avsluttet til avtalt tid.

I forbindelse med byggingen av Skolebakken K, var det avtalt at blokka skulle spyles etter endt arbeid. Dette ble utført og vi betalte ekstra for å spyle takstein, noe som visuelt ble veldig fint. I avtalen med Muribø AS, måtte veggen vaskes/spyles slik at dem skulle kunne gi sine garantier for utført arbeid. Det ble da en vannlekkasje innvendig i en leilighet i KT 7, som ble utbedret uten større konsekvenser.

Søppelhuset er vasket og rengjort innvendig. Ny renovasjons løsning innføres, og beboere har mottatt informasjon fra Follo Ren. Nye dunker leveres fra slutten av august, og forventet oppstart fra oktober. Viktig av alle setter seg inn i den nye løsningen. Utvendig maling av søppelhuset, vil bli gjort på dugnad til våren.

Beboere må påse at garasjeport og inngangsdører lukkes. Dersom ytterdør må stå åpen over tid, skal bryteren på dørrammen skrues av, og på igjen etter bruk.

Grøntområdet og trivsel

Det er ikke utført større arbeider på grøntområdet. Det ble satt ut sommerplanter ved inngangspartiet før 17. mai, og enkelte planter er byttet. Trærne på trekant tomten er beskåret, og vil også i år beskjæres for å holde høyden.

Styret inviterte til julegrantening og gløgg, som ble godt mottatt av beboerne. Styret planlegger dugnad, med påfølgende sosial samling.

Gjesteparkeringsplassene vil bli oppmalt nærmere vår/sommeren.

Brannsikring

Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannslukkingsutstyr i henhold til brannforskrifter og vedtekter. Dette er seksjonseiers ansvar. Defekt utstyr må erstattes umiddelbart.

Ekstra brannalarmforsterker er tidligere montert i alle leiligheter og følger boligen ved salg. Flere av disse er opplyst å mangle, og noen er defekte. Det er ikke mulig å få tak i nye. Styret er i dialog med flere leverandører for å se om vi finner en annen god løsning.

Brannøvelser og testing

Brannvarslingsanlegget i fellesområdene ble kontrollert av Honeywell Life Safe i november og funnet i orden. Videoovervåkningen er også kontrollert og i orden. Det har vært én reell alarmutløsning i perioden, og det er derfor ikke gjennomført egen øvelse.

Annet

Sameieforumet

Styret har deltatt i flere møter i Sameieforumet (KT-blokkene). Dette har gitt god dialog og erfaringsutveksling, i saker av felles interesser.

Utbygging i nærområdet

Arbeidet på Kolbotn stasjon er godt i gang og forventes ferdig ved årsskiftet. Det er ingen ny informasjon om fremdrift for den planlagte utbyggingen av Sentrumsbygget. Det samme gjelder Telenorbygget.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av fasade mot gjesteparkeringen der det måtte byttes flere vinduer enn det som var inkludert i tilbudet/ budsjettet. I tillegg fikk sameiet en stor reparasjon på heisen i nr 5 i november, med en kostnad på ca kr 123 000.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 165 090.

Budsjett 2026

Det er budsjettet med kr 650 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av gavelvegg mot Skolebakken og nytt tak på Sjøpelskuret.

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 økning av felleskostnadene med 5 % fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7 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 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. 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/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 962 238	1 855 574	1 955 369	2 054 000
Ladeinntekter elbil		37 455	33 249	32 000	30 000
Andre inntekter	3	460 865	120 219	60 000	251 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 460 558	2 009 041	2 047 369	2 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 813	-5 000	-5 150
Forretningsførerhonorar		-75 065	-73 485	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar		-1 165	-1 164	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 163 668	-296 105	-794 000	-1 036 000
Forsikringer		-210 862	-182 605	-230 000	-165 622
Kommunale avgifter	8	-175 388	-189 449	-267 500	-231 500
Energi/fyring	9	-412 994	-412 401	-480 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 973	-201 751	-210 000	-228 000
Andre driftskostnader	10	-245 032	-229 684	-266 500	-274 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 572 509	-1 649 506	-2 388 050	-2 529 822
DRIFTSRESULTAT		-111 952	359 536	-340 681	-194 822
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 321	47 193	18 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 321	47 193	18 000	30 000
ÅRSRESULTAT		-55 631	406 729	-322 681	-164 822
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		592 609	406 729		
Overført fra vedlikeholdsfond		-648 240			



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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		500	500
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	24 093
Forskuddsbetalte kostnader		57 174	51 099
Andre kortsiktige fordringer		0	26 520
Driftskonto OBOS-banken		119 361	608 120
Sparekonto OBOS-banken		1 097 909	655 885
SUM OMLØPSMIDLER		1 274 479	1 365 717
SUM EIENDELER		1 274 979	1 366 217
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 165 589	572 980
Vedlikeholdsfond		0	648 240
SUM EGENKAPITAL		1 165 589	1 221 220
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 937	43 142
Leverandørgjeld		71 452	101 855
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 389	144 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 274 979	1 366 217
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 18.02.2026
Styret i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Anita Irene Engenes

Bjørn Eldar Pedersen

Rune Fossum

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 955 556
Leie/felleskostnader tidl.år	6 682
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 962 238

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	300 000
Antenneleie	104 696
Erstatning	36 987
Viderefaktureringer Sameiet Kolbotn Terrasse 9 & 11	19 182
SUM ANDRE INNETEKTER	460 865

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
---	---------



SUM STYREHONORAR	-50 000
-------------------------	----------------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-6 313
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-6 313
-----------------------------	---------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-947 693
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-7 439
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-13 964
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 277
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 116
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-13 085
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 753
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-340
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 163 668
---------------------------------	-------------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-175 388
----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 388
-------------------------------	-----------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-77 716
------------------	---------

Fjernvarme	-335 278
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-412 994
----------------------------	-----------------

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
-----------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-208 518
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-8 460
---------------------	--------

Snørydding	-10 751
------------	---------

Andre driftskostnader	-1 580
-----------------------	--------

Andre kontorkostnader	-215
-----------------------	------

Kontingenter	-2 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 746
--------------------	--------

Øreavrunding	-3
--------------	----

Velferdskostnader	-2 308
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 032
----------------------------------	-----------------

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	20 286
-------------------------	--------

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 219
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 816
------------------------------------	--------



SUM FINANSINTEKTER

56 321

NOTE 12

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



Sak 7 Utvendig vedlikehold: Mot Skolebakken K og søppelskuret

På årsmøtet i 2023 fikk styret fullmakt til å utarbeide en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen. Planen, med tilhørende kostnadsoversikt, ble utarbeidet av Soon Takst AS og brukes som grunnlag for vurdering av byggets tilstand og nødvendige tiltak.

På årsmøtet 26. mars 2025 ble fremdriftsplan og budsjett for vedlikeholdet vedtatt. Det ble samtidig informert om usikkerhet knyttet til standarden på vinduene på blokken.

«Vedtatt 26. mars 2025: Årsmøtet ga styret fullmakt til å gjennomføre vedlikehold etter følgende rekkefølge: År 1: Inngangspartiet og nordvegg mot Skolebakken K, År 2: Terrassesiden mot Kolbotn og År 3: Vestveggen mot KT 9.

Årsmøtet godkjente budsjettet for År 1, og ble gjort kjent med at regnskapet i vedlikeholdsperioden ville vise et budsjettert underskudd.»

Oppdatert situasjon

Etter Muribøs grundigere sjekk av kvaliteten på vinduene på inngangspartisen, viste det seg dessverre å være dårligere enn forventet, og kostnader som ikke var kjent på årsmøtet kom til, derfor valgte styret å starte kun med vedlikeholdet på inngangspartiet.

For å finansiere dette besluttet styret å foreslå en kapitalinnkalling på kr 300 000, fordelt etter eierbrøk, da dette ble vurdert som mer økonomisk gunstig enn å ta opp lån med dagens rentenivå. Saken ble vedtatt av seksjonseierne.

Videre fremdrift

Vi fortsetter vedlikeholdet av vegg mot Skolebakken K og søppelskuret. Se budsjettforslag vedlagt, i kolonne under regnskapet. Prisen vil justeres mot SSB, ved endelig oppstart.

Vinduene i 1-2-3 etasje ble besiktiget 24. februar 26 og det må totalt skiftes 8 stk. Vinduer i underetasjen er av en slik kvalitet, at de vil ved oppmaling tåle å stå til neste vedlikehold.

Usikkerheten i vedlikeholdet er avløp i 4 etasje, og hvilken løsning som blir rett å velge.

Muribø er valgt som hoved leverandør, med deres underleverandør, basert på kvalitet og god dialog i forrige vedlikeholdsrunder.

Arbeidet vil starte når værforholdene tillater det. Søppelskurets tak vil tas først, maling av vegger planlegges på dugnad. For selve vegg på blokken, skal det først foretas nedvask, og deretter starter Muribø det utvendige vedlikeholdet noen uker senere. Estimert arbeidstid 4-5 uker, vinduer leveres i uke 16, og planlegger oppstart uke 17, og antar ferdigstilt prosjekt i uke 23.

Der vinduer blir skiftet, vil det ikke bli malt innvendig og dette er seksjonseiersansvar å male.

Finansiering av vedlikeholdet er tatt inni budsjettet, i tillegg så er det satt opp en kapitalinnkalling på en månedshusleie per seksjon, som vil komme til forfall i september.

Styret har endret på rekkefølgen og vil på År 3 ta vegg KT 9, deretter År 4 Terrassesiden mot Kolbotn.

Styrets forslag til årsmøte for vedtatt: «Årsmøtet gir styret fullmakt til å fortsette vedlikeholdet av bygningsmassen etter følgende rekkefølge:

År 2: Mot Skolebakken K og søppelskuret

År 3: Vegg mot KT 9

År 4: Terrassesiden mot Kolbotn sentrum



Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7

I tillegg vedtar årsmøte en kapitalinnkalling på en måneds husleie per seksjon, som forfaller til betaling i september.

Årsmøtet godkjenner budsjettet for År 2, og er kjent med at regnskapet i vedlikeholdsperioden vil være budsjettet med underskudd.»



Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Sak 7 vedlegg

Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7
Att: Anita Engenes
Kolbotn Terrasse 5
1410 Kolbotn



Oppegård 31.10.2025

c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
0179 Oslo

Vurdering av kostnader for videre vedlikehold av fassader mot vest og mot øst.

Oppsummering:

Muribø AS har fått i oppdrag å beregne kostnadene for videre vedlikeholdsarbeider utvendig på fasade av vestveggen og østveggen på Kolbotn Terrasse 5-7. I den sammenheng er det gjennomført en ny befaring på adressen for å vurdere behovene også på fasade i inntrukket del av leilighetene i 4.Etg. Dette skrevet er en oversikt på kostnader slik vi vurderer behovet for videre vedlikehold, basert på det som ble oppdaget på befaringen

Det er ikke vurdert hvor skillet får mellom hva hver enkelt beboer er ansvarlig for, opp imot hva som er nødvendig av vedlikehold.

Prisene som er opplyst om i dette skrevet er beregnet etter indekstall fra SSB, og baserer seg på Byggkostnadsindeks for «bustader i alt», fra 14 oktober 2025. Priser i oversikten må indeksreguleres etter dette, frem til endelig utførelse skjer.
<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/byggkostnadsindekser/statistikk/byggkostnadsindeks-for-bustader>

Basert på befaringen som er utført er det avdekket behov for følgende arbeider:

Skifte papptekking på tak til søppelskur:

Det er ønskelig å utbedre dagens taktekking og samtidig skifte hjørnekasse og belistning ved døren som har skader. Følgende arbeider tilbys:

Skifte papptekking av søppelbod		Delsum Eks. Mva:
1	Rigg og drift, administrasjon og dokumentasjon	1 500,00
	Demontere kåpebord med beslag, rive dagens papptekking på	
2	søppelskur, samt fuktskadet finerlag under papptekking.	4 500,00
	Skifte belistning med skader - hjørnekasse mot nord/øst og stående	
3	panelbord bak låsebeslag ved port/dør	2 500,00
	Etable nytt platelag for papptekking av bodtak og papptekke dette med	
4	svart takpapp tilpasset takvinkel på boden.	15 600,00
	Montere beslag i bakkant for å avrenning uten å treffe forkantbord. Sort	
5	farge. Samt re-etablere kåpebord og beslag.	2 000,00
6	Avfallshåndtering og opprydding	1 500,00
7	Malingsarbeider er ikke medregnet	0,00
	Delsum for takskifte på søppelskur:	kr 27 600,00
	MVA 25%	6 900,00
	Delsum inkl. MVA:	kr 34 500,00

Muribø AS
Durendalveien 14
1415 Oppegård

Telefon: 68 80 07 52
Døgnvakt: 41 32 62 92

www.muribo.no
post@muribo.no
Org. nr.: 925 224 960 MVA



Sak 7 Vedlegg

Gavlvegg mot Øst – (Mot Skolebakken):

- Det er nødvendig å skifte ut 5 vinduer i kamapp på 4.etg.
- Det er anbefalt å skifte ut 1 vindu i samme kamapp på 4.etg for å få lik utførelse som øvrige nye vinduer. Arbeidet inkluderer utvendige arbeider på vinduer, men innvendig leveres nye vinduer inn imot eksisterende utføring og belistning etter ønske/forespørsel fra beboer.
- Det er nødvendig å utbedre belistning og kledning der dette kommer tett mot underlaget, dette gjelder både på den ytre fasaden, men også på den inntrukke delen oppe i 4.Etg.
- Deler av parapet over 4.etg har skader på kledningen, og det er medregnet skiftet den delen som er skadet.
- Sluket på terrassen oppe, det som er mot nord, virker å være delvis gjenstøpt i forbindelse med tidligere arbeider. Det vurderes å være mulig å pigge bort deler av betongen/flislimet som er inni sluket for å bedre avrenningen til terrassen. Arbeidet for dette er medregnet i kostnadsestimaten, men det er vanskelig å si hvordan dette er mulig i praksis. Styret må være forberedt på at hele sluket kan måtte byttes dersom vi starter med innledende pigging inni. Er vi heldige, så får det fint, og kostanden er som opplyst, men er der andre forhold som vi ikke ser nå, så kan det medføre behov for å skifte sluk. Skal sluk skiftes, så bør også avløpsrør ut mot nedløp skiftes til større dimensjon. Løsningen må prosjekteres, og antatt priskonsekvens ser derfor opplyst som veiledende, men ikke bindende estimat.
- Arbeidet har behov for sikring og tilkomst, det er derfor medregnet komplett stillas som vil gi den beste løsningen for kostnader og nytteverdi
- Fasade må vaskes og males. Medregnet er samme type arbeid slik det ble levert på fasaden mot nord. Alt trevirke i fasade er medregnet behandlet, herunder frem til vinterhage i 4.etg, men ikke inni vinterhage. Gesims/parapet oppe i 4.etg er medregnet behandlet.

Følgende arbeider anbefales:

Gavlvegg mot skolebakken:		Delsum Eks. Mva:
1	Rigg og drift, avfall, administrasjon og dokumentasjon	10 000,00
2	Montere stillas komplett for tilkomst både i gavlvegg og i 4.Etg	49 000,00
3	Utbedre hjørnekasser og belistning som er skadet før malingsarbeider, samt kappe ender som står for tett imot beslag. Arbeidet utføres på gavlvegg og oppe på inntrukket 4 etg.	38 280,00
4	Skifte kledning på parapet i 4. Etg mot nord, samt rundt hjørne mot øst. Skjøtes inn i eksisterende panel. (hele parapetet skiftes ikke)	28 808,00
5	Skifte 6 vinduer i kamapp i 4 etg komplett, nye vinduer som i øvrige nye vinduer	127 904,00
6	Malingsarbeider på kledning og vinduer på all fasade som peker mot øst, samt rundt hjørnet mot nord og sør på inntrukket del i 4 etg.	156 800,00
7	Utskifting av øvrige vinduer er ikke medregnet, det er ikke funnet behov for å skifte flere vinduer ved befaringsstidspunktet.	0,00
8	Pigge opp inni 1 stk. sluk på terrasse i 4.Etg for å bedre avrenning. Skifte varmekabel i forbindelse med dette da kabel vil bli ødelagt. Dette gjelder kun sluk nærmest nordlige hjørne	28 984,00
9	Beste estimat for mer-kostnader dersom det heller ønskes at sluk i nordlige hjørne skal skiftes i sin helhet, samt etablere nytt utløp med større dimensjon ut mot utvendig nedløp er + 98 750,- Eks. Mva.	0,00
Delsum for gavlvegg mot skolebakken:		kr 439 776,00
MVA 25%		109 944,00
Delsum inkl. MVA:		kr 549 720,00

Munibø AS
Durendalveien 14
1415 Oppegård

Telefon: 66 80 07 52
Døgnvakt: 41 32 62 92

www.munibo.no
post@munibo.no
Org. nr.: 925 224 960 MVA



SAK 8

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5-7

Forslag til nye husordensregler i rød tekst, starter hver paragraf med NY.
Gamle husordensregler i kursiv og sort tekst, starter hver paragraf med Gammel:

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

§ 1

Gammel: 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.

NY: Hver enkelt seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og andre man gir adgang til seksjonen må følge de samme reglene. Det skal være alminnelig stille i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0600.

Oppussings-/vedlikeholdsarbeider bes begrenset til tidsrommet 07.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl.10.00 og 19.00 på lørdager. Søndag og helligdager skal det være stille.

§ 2

Gammel: 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.

NY: All unødig støy i trappeoppgangene skal unngås. Lek og opphold i oppgangene, heiser eller i garasjeanlegget er ikke tillatt. Det samme gjelder ballsparking/-kasting mot ytterveggene. Det henstilles til alle å snakke til personer som man ser ødelegger eller tilgriser bygninger og beplantninger.

§ 3

Gammel: Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist garasje- eller parkeringsplass, med unntak for av- eller pålessing 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.

NY: Motorkjøretøy skal parkeres i garasjen. Gjesteparkeringen kan benyttes av beboere ved av/pålessing. Beboere må ikke oppta plasser beregnet for gjesteparkering. Gjester må være registrert i vårt digitale parkeringssystem for å unngå kontrollavgift/parkeringsbot, eller så må det ligge synlig gjesteparkeringsskilt i bilens frontrute. HC-plasser kan brukes av de med slik tillatelse, og HC-skilt skal ligge godt synlig i bilens frontrute, gjelder for både beboer og gjester. Parkering uten tillatelse på disse plassene, vil kunne få kontrollavgift/parkeringsbot.

§ 4



Gammel: 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.

NY: Husdyr/kjæledyr er kun tillatt etter godkjent søknad til styret, gjelder også gjenanskaffelse. Dyrehold må ikke være til urimelig sjenanse for seksjonseiere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Ekskrementer på fellesområdene skal fjernes umiddelbart.

Oppdages det skadedyr som veggdyr, kakkelakker eller lignende, så meldes dette styret. Desinfisering/behandling av skadedyr i leiligheten er eiers ansvar å ta hånd om, via eget forsikringsselskap.

§ 5

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

NY: Lufting må ikke skje gjennom entrédør. Risting, banking og lufting av tøy og tepper fra vinduer og terrasser er ikke tillatt. Tørring av tøy på terrassen kan skje når snorer eller stativ ikke er høyere enn balkongens rekkverk.

Balkonger må holdes fri for snø, og sluk må til enhver tid holdes åpen.

Vis hensyn ved røyking på egen balkong, da lukt sprer seg til naboer, og inni ventilasjonsanlegget.

§ 6

Det er kun anledning til å benytte gassgrill eller elektrisk grill på terrassene. Grilling med kull er forbudt. Gassbeholdere skal lagres utendørs, ikke inne i leilighet eller innvendige boder.

§ 7

Gammel: 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.

NY: Fellesarealene (inngangsparti, oppganger, ganger, garasje og andre fellesrom) skal holdes ryddig. Disse områdene skal ikke benyttes til lagring. Dette er viktig for brannsikkerhet og rømningsveier. Sykler lagres i eget sykkelparkeringsrom.

§ 8

Gammel: 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 beskrivelse og vår instruks.

(Nytt punkt 9 teksten her flyttes) 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.

NY: Det er ikke tillatt å sette opp egne utvendige antenner, eller varmepumper. Markiser/duk skal følge sameiets type og farge. Innglassing av terrasser må meldes styret før arbeidet igangsettes, og utføres i henhold til gjeldende instruks fra leverandør/styret.

§9 (nytt punkt)

NY: Seksjonseiere har ansvar for brannsikring i egen seksjon, brannvarslere skal til enhver tid fungerer. Det skal være godkjent slukningsapparater i leiligheten. Elektrisk utstyr skal være i henhold til enhver tid gjeldende krav.



§ 10 (nytt punkt)

Ytterdører, fellesboddører (i garasjen), hovedboddør (til inngang boder i u-etasje) og garasjeport skal være låst. Seksjonseierne er ansvarlig for hvem de slipper inn.

NY: Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer, bruk AV/PÅ knappen på motoren ved eventuelt innflytting, eller der døren må stå litt åpen over en periode.

Dersom heisen må stå åpen ved inn/ut lassing/lossing, sett en planke eller lapp over føleren i døråpningen. Dersom du trykker «engang til» på åpneknappen inne på heisens display, så holdes døren åpen 5 sekunder ekstra.

Er det behov å bestille ekstra nøkler/brikke så må det sendes henvendelse til Styret via Vibbo, som vil gjøre bestillingen til vår leverandør.

§ 11 (nytt punkt)

Gammel: 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.

NY: Ved lengre fravær fra leiligheten må seksjonseier/beboer oppgi til styret, og til utleier ved leieforhold, navn, adresse og telefon til en kontaktperson som har tilgang (nøkkel) til leiligheten.

Ved fravær påse, at alt elektrisk som normalt skal være avskrudd er det. 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. Hoved stoppekran må stenges. Ventilasjonsanlegget stilles på laveste hastighet.

Abonnement (post/aviser mv.) må enten stoppes, omadresseres eller avtales med nabo eller kontaktperson om å ta inn.

§12 (nytt)

NY: Meld straks fra til styret om det er større skader på leiligheten, der sameiets forsikring må benyttes. Sameiets forsikring dekker det som nevnes i forsikringsvilkårene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselige rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

§13 (nytt)

NY: Sjøppel skal kildesorteres i tråd med kommunens regler, beboer er selv ansvarlig å kjenne til disse. Større pappesker skal brettes helt flate, eller rives i mindre deler før de kastes i containeren. Store kartonger (etter møbelkjøp eller lignende), skal leveres til kommunens avfallssortering på Sofiemyr.

§14 (nytt)



Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7

NY: Vaktmester ivaretar plenklipping og stell av utvendige busker. I tillegg til vask/kosting av gulvet i garasjeanlegget. Fellesarealene vaskes av byrå, unntatt ganger i bodene. Inngangsmatter skiftes av matte leverandør.

§15 (nytt)

NY: Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

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

NY: Vedtatt på årsmøte 22.04.1996. Endret i årsmøte april 1999, april 2003, 16. mars 2004, 23. mars 2023, og sist 17. mars 2026.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 1094 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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