



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 944 877	2 906 687
Sum inntekter		1 944 877	2 906 687
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		2 207 556	1 966 381
Sum kostnader		2 258 901	2 000 611
Driftsresultat		-314 024	906 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 595	24 987
Sum finansinntekter		40 595	24 987
Annen finanskostnad			37 644
Sum finanskostnader		0	37 644
Netto finans		40 595	-12 657
Resultat før skattekostnad		-273 429	893 419
Årsresultat		-273 429	893 419
Totalresultat		-273 429	893 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-273 429	893 419
Sum overføringer og disponeringer		-273 429	893 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		78 902	82 396
Andre fordringer		59 000	54 159
Sum fordringer		137 902	136 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		889 495	1 241 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		889 495	1 241 316
Sum omløpsmidler		1 027 397	1 377 872
SUM EIENDELER		1 027 897	1 378 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		814 491	1 087 920
Sum opptjent egenkapital		814 491	1 087 920
Sum egenkapital		814 491	1 087 920
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		194 656	75 268
Annen kortsiktig gjeld		18 750	215 183
Sum kortsiktig gjeld		213 406	290 451
Sum gjeld		213 406	290 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 027 897	1 378 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410664

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 944 877	2 906 687
Sum inntekter		1 944 877	2 906 687
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		2 207 556	1 966 381
Sum kostnader		2 258 901	2 000 611
Driftsresultat		-314 024	906 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 595	24 987
Sum finansinntekter		40 595	24 987
Annen finanskostnad			37 644
Sum finanskostnader		0	37 644
Netto finans		40 595	-12 657
Resultat før skattekostnad		-273 429	893 419
Årsresultat		-273 429	893 419
Totalresultat		-273 429	893 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-273 429	893 419
Sum overføringer og disponeringer		-273 429	893 419



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		78 902	82 396
Andre fordringer		59 000	54 159
Sum fordringer		137 902	136 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		889 495	1 241 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		889 495	1 241 316
Sum omløpsmidler		1 027 397	1 377 872
SUM EIENDELER		1 027 897	1 378 372
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	814 491	1 087 920
Sum opptjent egenkapital	814 491	1 087 920
Sum egenkapital	814 491	1 087 920
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	194 656	75 268
Annen kortsiktig gjeld	18 750	215 183
Sum kortsiktig gjeld	213 406	290 451
Sum gjeld	213 406	290 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 027 897	1 378 372



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1094

Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7



Velkommen til årsmøte i Sameiet 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:

15. april 2024 kl. 18:00, Peisestua på Kolben.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet vil det bli avholdt et "beboer-møte". Vel møtt! Hilsen Styret

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 honorar
7. Forslag fra styret: Utvendig vedlikehold
8. Forslag fra seksjonseier: Installasjon av vannmålere i hver leilighet
9. Sak 9 Forslag fra styret - felling av furutreet foran KT 7 og etablering av sosial-sone
10. Forslag fra styret: Vedtektesendring §7 første avsnitt. Valgperioder for styreleder, medlemmer og varamedlemmer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7



Sak 1

Registrering av møtedeltakere, godkjenning av stemmeberettigede og fullmakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketene 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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.

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Sak 5 Notat Årsrapport og årsregnskap fra OBOS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

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

Vedlegg

- 2. Sak 6 Godtgjørelse til styret.pdf



Sak 7

Forslag fra styret: Utvendig vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremlegg.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å starte prosessen vedlikehold av bygningsmassen. Hvor man starter med inngangspartiet på år 1, så snart utbygger av Skolebakken K har utført vask av de 3 fasadene, år 2 nordvegg mot Skolebakken K, år 3 front terrassesiden mot Kolbotn, og år 4 vestveggen mot KT 9. Årsmøtet godkjenner budsjettforslaget for År 1. Årsmøtet er inne forstått med at i vedlikeholdsperioden, vil resultatet være budsjettert med minus.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å starte prosessen vedlikehold av bygningsmassen. Hvor man starter med inngangspartiet på år 1, og så snart utbygger av Skolebakken har utført vask av de 3 fasadene, år 2 nordvegg mot Skolebakken K, år 3 front terrassesiden mot Kolbotn, og år 4 vestveggen mot KT 9. Årsmøtet godkjenner budsjettforslaget for År 1. Årsmøtet er inne forstått med at i vedlikeholdsperioden, vil resultatet være budsjetter med minus.

Vedlegg

3. Sak 7 Utvendig vedlikehold.pdf

Sak 8

Forslag fra seksjonseier: Installasjon av vannmålere i hver leilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremlegg

Styrets innstilling

Styret anbefaler å nedstemme forslaget om å installere vannmålere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets anbefaling, og nedstemmer installering av vannmålere i hver leilighet.

Vedlegg

4. Sak 8 Forslag fra beboer installering av vannmåler i alle leiligheter.pdf



Sak 9

Sak 9 Forslag fra styret - felling av furutreet foran KT 7 og etablering av sosial-sone

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått flere muntlige henvendelser om det er mulig å felle det store furutreet som står foran blokken KT 7, da den tar veldig mye av solen på terrassene. I tillegg er det ønskelig fra beboere at det lages en sosial sone med litt benker og bord der, slik at vi har en hyggelig plass og kan møtes.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å felle den store furuen, både med hensyn til sol, men også at dette nå er så høyt at vi er bekymret for at det kan velte, og konsekvenser av skader som dette kan påføre bygg/folk. Spesielt når vi opplever mer og mer ekstremvær, slik som sist «Hans». Styret ønsker å sette opp noen andre typer trær, som ikke blir så høye, slik at vi har mer kontroll med trærne, slik at dem kan toppes. Dette gjelder også ved søppelhuset.

Styret støtter også forslaget om å lage en sosial sone med benker og bord, slik at vi kan ha en hyggelig ute-/møteplass for beboere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle furutreet foran KT 7, under forutsetning at vi får godkjenning fra Nordre Follo Kommune til å ta det ned. Det vil bli satt opp lavere trær i området, det samme gjelder ved søppelhuset. Årsmøte vedtar at det lages en sosial sone med bord og benker foran KT 7.

Vedlegg

5. Sak 9 Forslag fra styret - felling av furutreet foran KT 7 og etabl av sosial sone.pdf

Sak 10

Forslag fra styret: Vedtektesendring §7 første avsnitt. Valgperioder for styreleder, medlemmer og varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om endring av §7 første avsnitt i vedtektene; setning to, fra et til to år, slik at man har kontinuitet i styret, slik at ikke hele styret kan skiftets ut samtidig. I tillegg beskrives gjennomføringen. Se saksfremlegg

Styrets innstilling

Styrets anbefaling til årsmøte

«Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer inklusive styreleder samt to varamedlemmer. Disse velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.»



Forslag til vedtak

Årsmøte vedtak endring i vedtektene: Endring i vedtekter § 7 Styret og styrets oppgaver: Forslag om endring av §7 første avsnitt i vedtektene; setning to, fra et til to år. Ny setning to blir som følger: «Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer inklusive styreleder samt to varamedlemmer. Disse velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.»

Vedlegg

6. Sak 10 Styrets forslag til endring av vedtekter §7 valg år.pdf

7. Sak 10.1 Vedlegg Kolbotn terrasse 5-7 vedtekter årsmøte 15.04.24 rev §7 valg år.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens foreslåtte styret og styreleder. Alle kandidater til styrevervene har i forkant fått informasjon om foreslåtte vedtektsendring, om foreslått periode fra 1 til 2 år, og har samtykket til dette, under forutsetning at årsmøte godkjenner vedtektsendringen.

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Sak 11 2023-2024 Innstilling fra valgkomitéen medlemmer.pdf



Sak 5 ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Irene Engenes	Kolbotn Terrasse 5
Styremedlem	Rune Fossum	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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

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



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Sak 5 STYRETS ARBEID I PERIODEN 2023-2024

Styret har gjennomført 9 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte etter årsmøte 23. mars 2023. Det har vært behandlet 113, saker i tillegg til 13 orienteringssaker. Det vært avholdt flere uformelle samtaler samt kommunikasjon per e-post, messenger og SMS mellom styremedlemmene. Varamedlemmene har vært innkalt til nesten alle styremøtene.

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

Beboerhenvendelser

Behandling av 43-beboerhenvendelser via Vibbo, e-poster, telefoner og SMS-er. De fleste sakene er behandlet og løst, noen krever lengre tid før de kan avsluttes. For henvendelser til styret skal Vibbo benyttes, eventuelt telefon dersom det er hastesaker.

Beboerinformasjon

To beboerinformasjoner er utdelt i postkassen i tillegg til boligsjekken, og ca. 75 meldinger på Vibbo, vår informasjonskanal. Spareiltak på strøm er gitt, og anbefalinger om måking av snø på terrassene ved store nedbørsmengder, i tillegg til å holde slukene åpne, slik at vi unngår vannskader. Ellers løpende generelle meldinger til beboere.

UTVENDIG BYGG

Styret fikk på årsmøte i 2023 vedtak for å få utarbeide en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen. Vi har innhentet en «vedlikeholdsplan med økonomi» utarbeidet av Soon Takst AS. Se egen sak.

Utvendig bygg har fått nye LED lys i alle lamper, og lysene på stolper er også skiftet. Sjøppelhuset er spylt og gjort rent innvendig. Vi minner beboere om å være behjelpelig med å holde rommet rent og ryddig. Vi har flere beholdere, to for papp/papir, tre for vanlig søppel, i tillegg glassbeholderen. Taket er feiet for mose, vi har registrert at shingelen er skadet, og det må legges ny, tas inn i vedlikeholdsplanen.

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

Utvendig tak nedløp ved garasjene er forlenget på endestykket. Styret vil se på ytterligere tiltak her, da det mulig er fukt i vegg i hjørnet som ligger mot tekniskrom. Tas inn i vedlikeholdsplanleggingen.

Grønt området og trivelsestiltak

Det har ikke vært utført større arbeide på grøntområdet. Noen beplanting ved inngangspartiet ble satt ut før 17. mai for å forskjønne området, og noen planter byttet. Vekstene på trekanttomten er beskåret, dette er i samarbeid med Sameieforumet. Videre er det kjøpt vimpel til flaggstang, og det flagges på nesten alle offentlige flaggdager.

INNVENDIG BYGG

Styret fikk på årsmøtet i 2023 vedtak på innvendig oppgradering av fellesarealene. Vi startet med oppgradering av fellesarealene i mai, lysene er skiftet til LED med fotoceller og alle varslingslamper er testet, de som var ødelagt er skiftet. I tillegg ble alle fellesarealer oppmalt. Det er maling igjen, om noen ønsker å male egen bod, så ta kontakt med styret.



Ny lås til sykkelboden ved nr. 5, ble skiftet etter at den forrige låsen ble fjernet, og en el-sykkel ble stjålet.

Nye bokser for grønne matavfallsposer er montert i begge U2-etasjene. Nye fine etasjeskilt er montert på dørene.

Lyset i taket på heisstolen i nr. 5 er skiftet til LED, da et par av de gamle lampene var ødelagt. Heisen i nr. 7 har hatt en del stopp i løpet av perioden, og vi har nå engasjert Schindler for en større undersøkelse, for å se om vi kan få rettet dette opp. Vi har bedt om en plan med kostnad fra dem. Normale servicer er gjort på begge heisene, og i desember 2024/januar 2025 er det ny Heiskontrollsjekk, denne gjøres annet hvert år.

Viktig, dersom dere må ha ytterdør åpen over en lengere periode, så sett klossen fast under. Ikke la døren stå å stange, eller rør «åpningsarmen», da unngår vi at denne blir ødelagt. I tillegg påse at uvedkommende ikke tar seg inn i blokken.

Pågående saker

Styret jobber med flere skader som er meldt inn:

- En leilighet i nr. 5 har en vannskade fra 2015, som styret antok skyldes vanninnsig fra terrasse. Siden det er usikkerhet hva som har skjedd, må saken sjekkes litt grundigere.
- En leilighet i nr. 5 oppdaget at fliser har løsnet fra et hjørne på bad. Ikke registrert vanninnsig. Forsikringsselskapet er kontaktet.
- En leilighet i nr. 5 får hele tiden tett nedløp fra terrasse, denne ligger mot teknisk rom som er veldig varm, og når det er frost fryses/smeltes snø/is og vannet dannes på terrassen, tettes det til, denne skal vi løse med å sette inn varmekabler i nedløpet.
- I en leilighet i nr. 7 skal vi teste på en terrassekasse, følgende; lage rett helling i bunn slik at vannet siger mot avløp, smøre/sette inn membran inni kassen, og føre avløp direkte i nedløp. Dersom dette er en god løsning, vil andre kasser som meldes inn få samme løsning.
- En leilighet i nr. 7 har problemer med sluk på terrasse, der vi ser synlige skader i murmassen, denne er under utbedring.
- I garasjen over noen biler, dryppet det vann ned, denne er nå løst provisorisk med at det er satt opp avløpsrør, som leder vannet ned i garasje. Vi antar at vannet kommer fra overgang terrasse/boligmasse.
- Videre i garasje mot teknisk rom og tilstøtende parkeringsplass er det oppdaget dyr/kryp, som er definert som «tusenben», disse trekker inn i våtområdet, og dem så vi også på gulv i teknisk rom som er veldig varm. Disse lever ikke nå, men vi må utbedre vegg/drenering for å stoppe tilsiget av vannet/fuktdannelse.
- I teknisk rom er det registrert drypp fra sløyfe som går mot varmekabler i vei, denne holdes det kontroll med. Dette bør utbedres når det blir varmere i været og man ikke er avhengig av varmekablene i innkjøringen til garasjen står på
- Kommet inn forespørsel om felling av det store furu-treet foran blokken. Se egen sak til årsmøte.



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.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til vedtektene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat i alle leilighetene. Alle eier/beboere er gitt beskjed om å gjennomføre «Boligsjekken», for en egenkontroll på at man har alt i orden i egen leilighet, i henhold til sitt ansvar som seksjonseier. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Ekstra brannalarmklokke er tidligere montert i alle leiligheter, og skal følge leiligheten ved eierskifte. Dersom disse er fjernet, må ny dekkes av eier.

Brannøvelse og brannalarmtesting

Brannalarmen ble utløst i høst på grunn av feil på en detektor i garasjen. Dette var samtidig som vår øvelsen skulle være, derfor valgte styret og ikke ha en «øvelse» i tillegg. Styret gjorde seg en del læring, det positive var at alle som var hjemme tok seg til første etasje, og var klare til å gå over til fast møtested ved barnehagen, dersom dette hadde vært nødvendig. Styret hadde Nordre Follo Brannvesen på telefon inntil vi kunne konstatere at det ikke var en reell brann, og dem ikke behøvde å rykke ut, da en utrykning koster flere tusen kroner. Vårt varslingssystem Honeywell varslet brann i garasje. Vi fikk konstatert at det var litt vanskelig å finne rette føler i garasjen, da disse er dårlig merket. Vi observerte at heisen ble brukt av beboer, dette er farlig ved brann, og heis skal aldri benyttes ved brann. Vi skal inngå avtale med Norsk Brannvern, slik at beboere får sjekket brannslukkingsapparat, og kan få kjøpt nytt brannslukningsapparat på egen regning, dersom dette er nødvendig. I tillegg gir dem god informasjon på hvordan sikre leiligheten for å unngå brann. **Viktig** at alle setter seg godt inn i våre brannforskrifter!

Brannvarslingsanlegget i fellesområdene er kontrollert av Honeywell Life Safe sist høst og funnet i orden. Videoovervåkningssystemet er kontrollert og funnet i orden.

ANNET

Skolebakken K

Skolebakken K er nå inne i sluttfasen, og de har antydnet ferdigstillelse innen første halvår. Vi har inngått avtale med Stor-Oslo Eiendom om vask av byggets tre sider for støv og skitt og de ulemper vi har hatt i bygge-perioden. Hekken vil bli re-plantet med høyere busker, og «provisorisk adkomst» vil bli tilbakeført, her er vi i dialog for endelig løsning. Det vil ikke bli fast adkomstvei kjørevei. I tillegg jobbes det med overenskomst for drift av kulverten, med det nye sameiet Skolebakken K.

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, hvor kommunen leverer varme til trappen i frostsesonen. Styret engasjerer Alt-Mann dersom det ligger snø/is som bør fjernes. Ved mye snø/isdannelse i trappen, vurder å heller bruke Skolebakken om du skal ned i sentrum, for din egen sikkerhet.



Parkering

Parkering utenfor blokka for personer som ikke er besøkende, eller har tilknytning til blokken, er blitt et større problem etter at flerbrukshallen er tatt i bruk, og nå er også Skolebakken K under innflytting, hvor vi får mange nye hyggelige naboer. Vi vil også henvende oss til det nye styret, slik at dem får gitt beskjed til sine beboere. Imens får vi bare fortsette å si fra til dem som står parkert ulovlig, legge ut lapper (som dere finner på postkassene i gangene om «feil parkering»), og blir parkeringsproblemet større må vi vurdere andre tiltak.

Sameieforumet

Det har vært tre nettverksmøter med Sameieforumet (alle blokkene i KT), det og godt samarbeid og dialog i forhold til utbyggingen av Skolebakken K. God arena for erfaringsutveksling, og samarbeid på felles tjenester, blant annet lik avtale med KT 9 og 11 hos Alt-Mann (vaktmestertjenesten).

Været

Uværet «Hans» i august og ny stor nedbør i slutten av august. Styret fikk melding om to leiligheter som har fått uønsket vann på terrassene ved sluker. Dette ble fulgt opp av fagfolk. Uværet «Ingunn» var snillere med oss, der fikk vi ikke rapportert noen hendelser. Derfor er det ekstra viktig at alle følger de anbefalingene styret gir i forhold til å følge med på sluker, fjerne avfall og fjerne snø. Da slike skader koster oss mange penger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 273 429 mot et budsjettert underskudd på kr 345 140 etter at drift og vedlikehold er kostnadsført med kr 950 603, hvorav kr 508 465 gjelder vedlikehold bygg med blant annet maling av innvendige fellesarealer, bytte av 3 vinduer i to leiligheter som de største postene. Vedlikehold elektro utgjør kr 292 064 som inkluderer skifte av belysning i innvendig og utvendige fellesarealer samt i alle boder.

Inntekter

Totale driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 944 877, mot budsjettert kr 1 899 810.

Kostnader

Totale driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 258 901, mot budsjettert kr 2 262 950.

Finansresultat

Finansinntektene utgjør kr 40 595, hvorav kr 21 963 er bankrenter, mens kr 18 632 gjelder utbytte fra Gjensidige. Etter innløsning av gjeldsbrevlånet i Obosbanken i oktober 2022 hadde vi ingen renteutgifter i 2023.

Resultat

Årets underskudd kr 273 429 er belastet vedlikeholdsfondet, dvs egenkapitalen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 813 991.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balanse m/noter et korrekt bilde av sameiets økonomiske stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det har inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme sameiets resultat og økonomiske stilling.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 681 000 til vedlikehold som bl a omfatter oppussing /vedlikehold av fasade mot inngangsparti/parkering.

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 2023 utgjorde forbruksavgiften kr 149 863, mens budsjettet i år er øket til kr 173 000, dvs en økning på ca 15%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Dette gjelder i høyeste grad også 2023, der prisene har variert veldig. Kostnadene til strøm og fjernvarme utgjorde totalt kr 454 671, ca kr 35 000 lavere enn budsjettet. Styret forventer fortsatt høye priser både på strøm og fjernvarme i år, i tillegg til at fjernvarmekablene i innkjøringen til garasjen vil øke forbruket. I 2023 var disse i virksomhet fra oktober/november. I inneværende år har vi budsjettet med kr 513 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er øket til kr 190 000 delvis på grunn av økningen i byggekostnadsindeksen, 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. Som følge av den generelle prisøkningen, ble fellesutgiftene øket med 5% fra 1. januar i år.

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

Resultat

Budsjettet er gjort opp med et underskudd på kr 163 640, etter vedlikeholdsprosjekter på til sammen kr 681 000.

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 årsregnskapet for Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5-7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

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

Dette dokumentet er signert med PAdE-formatet: PDF Advanced Electronic Signatures - av Signicat. Dette er et elektronisk dokument og dets vedlegg må endrings eller signering



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PDF Advanced Electronic Signatures (av Signicat). Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7



Elektronisk signatur

Signert av

Skogty, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

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

02/14/2024 12:01:15

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 773 540	2 748 643	1 774 000	1 863 000
Ladeinntekter EL-bil		31 847	31 810	31 810	31 810
Andre inntekter	3	139 490	126 233	94 000	63 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 944 877	2 906 687	1 899 810	1 957 810
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 230	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-45 000	-30 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 438	-5 000	-4 200	-4 500
Forretningsførerhonorar		-69 790	-67 105	-70 350	-73 500
Konsulenthonorar	7	-1 513	-154	-40 000	0
Drift og vedlikehold	8	-950 603	-733 883	-836 250	-681 000
Forsikringer		-171 529	-158 824	-174 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-149 873	-143 001	-174 400	-174 400
Energi/fyring	10	-454 671	-480 044	-490 000	-513 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 739	-171 933	-183 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-217 401	-206 437	-238 750	-246 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 258 901	-2 000 611	-2 262 950	-2 139 450
DRIFTSRESULTAT		-314 024	906 076	-363 140	-181 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 595	24 987	18 000	18 000
Finanskostnader		0	-37 644	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 595	-12 657	18 000	18 000
ÅRSRESULTAT		-273 429	893 419	-345 140	-163 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	166 251		
Reduksjon udekket tap		0	892 212		
Overført fra vedlikeholdsfond		-273 429	-165 044		



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		500	500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 547	68
Kundefordringer		78 902	82 396
Forskuddsbetalte kostnader		48 453	44 536
Andre kortsiktige fordringer		0	9 555
Driftskonto OBOS-banken		210 042	302 666
Sparekonto OBOS-banken		679 453	938 650
SUM OMLØPSMIDLER		1 027 397	1 377 872
SUM EIENDELER		1 027 897	1 378 372
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		166 251	166 251
Vedlikeholdsfond		648 240	921 669
SUM EGENKAPITAL		814 491	1 087 920
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 750	64 092
Leverandørgjeld		194 656	75 268
Annen kortsiktig gjeld		0	151 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		213 406	290 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 027 897	1 378 372
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.02.2024

Styret i Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5 - 7

Anita Irene Engenes/S/

Rune Fossum/S/

Bjørn Eldar Pedersen/S/

Vedlegg 1

20 av 38

Sak 5 Notat Årsrapport og årsregnskap fra OBOS.pdf



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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 773 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 773 540

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefaktureringer Kolbotn Terrasse 9 Sameiet	10 545
Viderefaktureringer Sameiet Kolbotn Terrasse 11	13 708
Leie av grunn for adkomst parkeringskjeller	53 040
Leie antenneanlegg ICE Norge AS	62 197
SUM ANDRE INNETEKTER	139 490

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 45 000,-

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 438,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 513

SUM KONSULENTHONORAR -1 513

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -508 465

Drift/vedlikehold VVS -3 012

Drift/vedlikehold elektro -292 064

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -26 325

Drift/vedlikehold heisanlegg -69 056

Drift/vedlikehold brannsikring -12 121

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -39 559

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -950 603

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -149 873

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -149 873

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -67 000

Fjernvarme -387 671

SUM ENERGI / FYRING -454 671



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 227
Verktøy og redskaper	-698
Lyspærer og sikringer	-391
Vaktmestertjenester	-186 132
Renhold ved firmaer	-7 725
Snørydding	-10 424
Andre fremmede tjenester	-1 830
Andre kontorkostnader	-3 365
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 798
Velferdskostnader	-821
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 401

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 803
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	672
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 960
SUM FINANSINNTEKTER	40 595

NOTE: 13

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

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner årsrapport og årsregnskap.



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

SAK 6 FASTSETTELSE AV HONORARER

Styrehonoraret har vært uregulert over flere år, og det forslås å høyne dette til 50.000 kroner.

Styrets forslag til vedtak

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



Sak 7 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

FREMDRIFTSPLAN FOR VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN. VEDLIKEHOLDSPANLEGGING, OG FORSLAG OM OPPSTART AV OPPGRADERING AV UTVENDIG BYGG

Styret fikk på årsmøte i 2023 vedtak for å få «utarbeidet en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen». Vi har innhentet en «vedlikeholdsplan med økonomi» utarbeidet av Soon Takst AS, anbefalt av Huseierne.

Rapporten har som formål å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og -anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring, omhandles. Rapporten danner videre detaljert grunnlag for planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Kostnadsestimater som er lagt inn i denne er estimater, eks. prosjektleidelse (7,5 %), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15 %), og mva 25 %.

Prioriteringer av tiltak, beskrivelser av prioriteringsgrader og tid:

- Rød Tiltak anbefales utført, her inngår HMS, som alltid vil være rød
- Gul Tiltak bør utføres
- Grønn Tiltak kan utsettes
- Sort Tiltak er ikke relevant i dette tilfellet

- På høy/rød	82 700 kroner	tid: 0-1 år
- Middels/gul	1.319.300 kroner	tid: 2-5 år
- Lav/grønn	128.800 kroner	tid: 6-10 år
- Totalt	1.530 800 kroner	

Noen eksempler på tiltak i hver farge:

- Rød Drening og overvann, estimert pris 39.000 kroner
- Gul Kledning på yttervegger over terreng – tegl/liggende fibersement og yttervinduer, estimer pris henholdsvis 828.000 kroner og 365.000 kroner.
- Grønn Dører/vinduer/porter, estimert pris 11.500 kroner

Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel:

	Sum	Kommentar
Internkontroll generelt	25 000	
Bygning generelt:		
Grunn og fundamenter	58 500	
Yttervegger (inkl. vinduer)	1 224 300	
Innervegger	12 300	
Dekker	32 000	
Yttertak	34 200	
Fast inventar	0	
Trapper og terrasser mm	75 000	Dette er normalt vedlikehold
VVS Installasjoner – luft	55 000	
Elkraft generelt	14 500	
Totalt	1 530 800	

Etter fem år med vedlikehold er det anbefalt å få utarbeidet en ny oppdatert vedlikeholdsplan.



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Fremdriftsplan:

Styret ber om årsmøtets godkjenning til å starte fremdriftsplan «vedlikehold av bygningsmassen». Hvor man starter med inngangspartiet på år 1, år 2 nordvegg mot Skolebakken K, år 3 front terrassesiden mot Kolbotn, og år 4 vestveggen mot KT 9.

Budsjett:

Styret ønsker i utgangspunktet ikke å ta opp lån, men finansiere større vedlikehold over fellesutgifter og oppsparte midler. Vi ønsker å være restriktive ved bruk av oppsparte midler, da vi mener at et sameie på vår størrelse bør ha 500-600.000 kroner disponible for «ukjente kostnader som kan dukke opp i perioden». Vi vil i vedlikeholdsperioden «spise» av vedlikeholdsfondet, og vil i perioden budsjettere med minus-resultat.

Organisering:

Styret vil i vedlikeholdsperioden organisere seg slik at en i styret vil ha det overordnet ansvar for kontakten med leverandørene, med løpende rapportering i styremøtene.

Styret ber årsmøte om støtte til følgende budsjettering:

År 1 er budsjettert med 500.000 kroner, for år 2-3-4 vil det budsjetteres etter erfaringstall fra år 1. Dersom kostnader år 1 skulle bli noe høyere enn budsjettert, ber styret om fullmakt til å bruke noe av «vedlikeholdsfondet», det vil si penger som står på sparekonto.

Styret ber om en godkjenning «forslag til budsjettering av År 1.»

Styrets anbefaling til årsmøte

Årsmøtet gir styret fullmakt til å starte prosessen vedlikehold av bygningsmassen. Hvor man starter med inngangspartiet på år 1, og så snart utbygger av Skolebakken har utført vask av de 3 fasadene, år 2 nordvegg mot Skolebakken K, år 3 front terrassesiden mot Kolbotn, og år 4 vestveggen mot KT 9.

Årsmøtet godkjenner budsjettforslaget for År 1.

Årsmøtet er inne forstått med at i vedlikeholdsperioden, vil resultatet være budsjetter med minus.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å starte prosessen vedlikehold av bygningsmassen. Hvor man starter med inngangspartiet på år 1, så snart utbygger av Skolebakken har utført vask av de 3 fasadene, år 2 nordvegg mot Skolebakken K, år 3 front terrassesiden mot Kolbotn, og år 4 vestveggen mot KT 9.

Årsmøtet godkjenner budsjettforslaget for År 1.

Årsmøtet er inne forstått med at i vedlikeholdsperioden, vil resultatet være budsjettert med minus.



Sak 8 Forslag fra seksjonseier

Er det noen interesse for å installere vannmålere i hver enkelt leilighet

«Grethe Nordlie Eier 10. jan. kl. 22.20

Foreslår å ta dette opp på årsmøtet. Er det noen interesse for å instalere vannmålere i hver enkelt leilighet så vi kan betale for vårt eget forbruk. Det er sikkert stor forskjell på den enkeltes forbruk noen bruker lite vann og andre mye. Mvh.Grethe Nordlie KT 7»

Svar fra styret:

Styret har svart seksjonseier at saken settes opp på årsmøtet.

Styrets diskusjon rundt innkomne forslag

Styret har diskutert forslaget om å installere vannmålere i hver leilighet for å betale for individuelt forbruk.

Det er 27 enheter i sameiet, og kostnaden for å installere to vannmålere (varmt og kaldt vann) i hver leilighet er estimert til mellom 3.000 og 10.000 kroner per leilighet. I to av leilighetene er også felles utekran tilkoblet, og det vil være vanskelig å få avregnet dette, om man ikke må installere to ekstra vannmålere. Ukjent om dette kan gå, eller om man må ha rørlegger for å lage splitt på uttakene. I tillegg vil OBOS måtte foreta avregning for hver leilighet for både kaldt – og varmt vann. Dette vil medføre økte kostnader til forretningsfører, OBOS. Som kjent vil også hver beboer få fakturagebyr fra kommunen, i dag har vi kun ett for hele sameiet.

Styret har tidligere behandlet et lignende forslag om å installere målere for fjernvarme i hver enkelt seksjon, som ble enstemmig nedstemt på sameiermøtet i 2014.

Basert på disse vurderingene, anbefaler styret å nedstemme forslaget om å installere vannmålere i hver leilighet.

Styrets anbefaling til årsmøte:

Styret anbefaler å nedstemme forslaget om å installere vannmålere.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets anbefaling, og nedstemmer installering av vannmålere i hver leilighet.



Sak 9 FELLING AV FURUTREET FORAN KT 7 OG LAGE EN SOSIAL SONE FOR BEBOERNE

Styret har fått flere muntlige henvendelser om det er mulig å felle det store furutreet som står foran blokken KT 7, da den tar veldig mye av solen på terrassene. Og er det mulig å lage en sosial sone der med benker og bord.

I tillegg er det ønskelig fra beboere at det lages en sosial sone med litt benker og bord der, slik at vi har en hyggelig plass og kan møtes.

Styret drøftelse av saken:

Styret støtter forslaget om å felle den store furuen, både med hensyn til sol, men også at dette nå er så høyt at vi er bekymret for at det kan velte, og konsekvenser av skader som dette kan påføre bygg/folk. Spesielt når vi opplever mer og mer ekstremvær, slik som sist «Hans». Styret ønsker å sette opp noen andre typer trær, som ikke blir så høye, slik at vi har mer kontroll med trærne, slik at dem kan toppes. Dette gjelder også ved søppelhuset.

Styret støtter også forslaget om å lage en sosial sone med benker og bord, slik at vi kan ha en hyggelig ute-/møteplass for beboere.

Styrets anbefaling til årsmøte

Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle furutreet foran KT 7, under forutsetning at vi får godkjenning fra Nordre Follo Kommune til å ta det ned. Det vil bli satt opp lavere trær i området, det samme gjelder ved søppel huset. Årsmøte vedtar at det lages en sosial sone med bord og benker foran KT 7.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle furutreet foran KT 7, under forutsetning at vi får godkjenning fra Nordre Follo Kommune til å ta det ned. Det vil bli satt opp lavere trær i området, det samme gjelder ved søppel huset. Årsmøte vedtar at det lages en sosial sone med bord og benker foran KT 7.



Sak 10 FORSLAG FRA STYRET

ENDRING I VEDTEKTER § 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Forslag om endring av §7 første avsnitt i vedtektene; setning to, markert i rødt, fra ett til to år, slik at man har kontinuitet i styret, og at ikke hele styret kan skiftets ut samtidig:

Fra vedtektene

«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.»

Styrets anbefaling til årsmøte

«Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer inklusive styreleder samt to varamedlemmer. Disse velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.»

Styrets anbefaling til gjennomføringen av endringen:

I 2024 foreslås det at styreleder og varamedlemmer velges for 2-to år, og styremedlemmer for 1-et år. Vi inkluderer også valgkomiteen i endringen. Fra 2025 foreslås det at styremedlemmer velges for 2-to år, de andre medlemmene er ikke på valg. For 2026 er styreleder og varamedlemmer på valg.

På valg 2024:	På valg 2025:	På valg 2026:
A: Som styreleder for 2 år foreslås: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)	A: Som styreleder: Navn, Kolbotn Terrasse x (ikke på valg)	A: Som styreleder for 2 år foreslås: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)
B: Som styremedlemmer for 1 år foreslås: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)	B: Som styremedlemmer for 2 år foreslås: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)	B: Som styremedlemmer: Navn, Kolbotn Terrasse x (Ikke på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (Ikke på valg)
C: Som varamedlemmer for 2 år foreslås: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)	C: Som varamedlemmer: Navn, Kolbotn Terrasse x (ikke på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (ikke på valg)	C: Som varamedlemmer for 2 år foreslås: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)
D: Som valgkomité for 2 år: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)	D: Som valgkomité: Navn, Kolbotn Terrasse x (ikke på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (ikke på valg)	D: Som valgkomité for 2 år: Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg) Navn, Kolbotn Terrasse x (på valg)

Årsmøte vedtak til endring i vedtektene:

ENDRING I VEDTEKTER § 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Forslag om endring av §7 første avsnitt i vedtektene; setning to, fra et til to år. Ny setning to blir som følger:

«Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer inklusive styreleder samt to varamedlemmer. Disse velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.»



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, 23.03.23 og sist endret 15.04.24.

§ 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 garasjeplasse 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er 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 røropplegg 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 ervervelsen.

§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer inklusive styreleder samt to varamedlemmer. Disse velges for to 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 møtelederens 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 tjuе 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.



Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Sak 11

**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 (gjenvalg)

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 1094 Selskapsnavn: Sameiet 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.