



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 888 247	1 839 392
Sum inntekter		1 888 247	1 839 392
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	27 525
Annen driftskostnad		1 658 045	1 322 839
Sum kostnader		1 692 275	1 350 364
Driftsresultat		195 972	489 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 304	17 833
Sum finansinntekter		17 304	17 833
Annen finanskostnad		44 080	53 341
Sum finanskostnader		44 080	53 341
Netto finans		-26 776	-35 508
Ordinært resultat før skattekostnad		169 196	453 520
Ordinært resultat etter skattekostnad		169 196	453 520
Årsresultat		169 196	453 520
Totalresultat		169 196	453 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 196	453 520
Sum overføringer og disponeringer		169 196	453 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		21 164	5 142
Andre fordringer		42 106	61 352
Sum fordringer		63 270	66 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 893	1 300 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 893	1 300 105
Sum omløpsmidler		1 427 163	1 366 599
SUM EIENDELER		1 427 663	1 367 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		194 502	25 305
Sum opptjent egenkapital		194 502	25 305
Sum egenkapital		194 502	25 305
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 058 463	1 197 180
Sum annen langsiktig gjeld		1 058 463	1 197 180
Sum langsiktig gjeld		1 058 463	1 197 180
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 852	30 733
Leverandørgjeld		22 728	66 603
Annen kortsiktig gjeld		121 119	47 278
Sum kortsiktig gjeld		174 698	144 614
Sum gjeld		1 233 161	1 341 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 427 663	1 367 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287443

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 888 247	1 839 392
Sum inntekter		1 888 247	1 839 392
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	27 525
Annen driftskostnad		1 658 045	1 322 839
Sum kostnader		1 692 275	1 350 364
Driftsresultat		195 972	489 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 304	17 833
Sum finansinntekter		17 304	17 833
Annen finanskostnad		44 080	53 341
Sum finanskostnader		44 080	53 341
Netto finans		-26 776	-35 508
Ordinært resultat før skattekostnad		169 196	453 520
Ordinært resultat etter skattekostnad		169 196	453 520
Årsresultat		169 196	453 520
Totalresultat		169 196	453 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 196	453 520
Sum overføringer og disponeringer		169 196	453 520



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		21 164	5 142
Andre fordringer		42 106	61 352
Sum fordringer		63 270	66 494

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 893	1 300 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 893	1 300 105

Sum omløpsmidler		1 427 163	1 366 599
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		1 427 663	1 367 099
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	194 502	25 305
Sum opptjent egenkapital	194 502	25 305
Sum egenkapital	194 502	25 305
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 058 463	1 197 180
Sum annen langsiktig gjeld	1 058 463	1 197 180
Sum langsiktig gjeld	1 058 463	1 197 180
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 852	30 733
Leverandørgjeld	22 728	66 603
Annen kortsiktig gjeld	121 119	47 278
Sum kortsiktig gjeld	174 698	144 614
Sum gjeld	1 233 161	1 341 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 427 663	1 367 099



Organisasjonsnr: 876 887 932
BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1094 Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7





Til seksjonseierne i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Velkommen til årsmøte, torsdag 28 april 2022 kl.18.00 i Peisestua 3. etg. I Kolben kulturhus

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2021

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for Sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7
avholdes, torsdag 28 april 2022 kl.18.00 i Peisestua 3. etg. I Kolben kulturhus

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om innløsning av gjeldsbrevlån i OBOS-banken
 - B) Endring av vedtektene § 3 og § 4
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Kolbotn 17.03.2022
Styret i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Reidar Løkken Bjørn Dufseth Bjørn Eldar Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Løkken	Kolbotn Terrasse 5
Styremedlem	Bjørn Dufseth	Kolbotn Terrasse 5
Styremedlem	Bjørn Eldar Pedersen	Kolbotn Terrasse 7
Varamedlem	Knut Kr. Nielsen	Kolbotn Terrasse 7
Varamedlem	Unni M. Storset Sætre	Kolbotn Terrasse 5

Valgkomiteen

Svein Berbu	Kolbotn Terrasse 5
Lisbeth Lerskau	Kolbotn Terrasse 7

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 med følgende adresse:

Kolbotn Terrasse 5
Kolbotn Terrasse 7

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styres arbeid.

Styret har i funksjonsperioden gjennomført 8 styremøter inkl. regnskapsmøte og konstituerende styremøte. I tillegg har det vært avholdt flere uformelle samtaler samt kommunikasjon pr e-post og SMS mellom styremedlemmene. Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøtene.

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

1. UTVENDIG BYGG

Grunnet vanninntrenging i heisgruva, samt at vi må legge ny takduk, besluttet styret å sette annet vedlikehold på vent med unntak av fast service samt reparasjon av skader som krever omgående tiltak.

Taket har vært lenset for vann gjennom sommeren og høsten, samt blitt rengjort for blomsterstøv som fester seg til duken som en forberedelse til legging av ny takduk våren 2022.

I denne perioden har vi slitt med lekkasje og vannskader fra terrasser. Dette har vært krevende for styret og har tatt mye tid. Det har også påvirket økonomien, da sameiet må betale en egenandel på forsikringen kr.10.000 for hver skade. I tillegg kommer kostnaden med å finne og utbedre årsaken til skaden, som sameiet også må betale.

I en av toppleilighetene har vi restaurert den innvendige muren i sin helhet for å bli kvitt problemet med kondensvann. Styret avverget en større lekkasje fra samme terrasse etter et kraftige regnvær grunnet tett sluk. Tinekabelen til toppleilighetene er reparert.

I forbindelse med utbyggingen av Skolebakken er rørene til gatevarmen som gikk helt ned til Ormerudveien kuttet. Dette innebærer at gatevarmen bare vil ha effekt fra broen til garasjeporten.

Det er montert gelender i stikkveien på sydsiden av blokka.

Sjøppeldunkene er spylt og rengjort.

2. INNVENDIG BYGG

I forbindelse med service på heisene fikk vi melding fra montøren at det sto 3 cm vann på gulvet i heisgruven. Dette er en alvorlig sak som vi har fått pålegg fra helsekontrollen å utbedre snarest.

Etter å ha rådført oss med heiseleverandøren anbefalte de at vi kontaktet et spesialfirma til å tette gruva med et spesialprodukt som tetter sprekker i betongen. Dette arbeidet er påbegynt, avretningsmassen er pigget opp, men det har ikke lyktes å lokalisere hvor



vannet trenger inn. Etter råd fra Leverandøren besluttet styret å vente til det kommer mer kraftig regn slik at de kan finne hvor vannet trenger inn. Utbedringen av heisgruva kan derfor ta tid.

Utbedringen vil kunne medføre store kostnader for sameiet.

Det oppsto brudd på varmtvannrøret i varmesentralen. Bruddet ble oppdage 2 dager senere og utbedret. Slike skader må vi ta høyde for framover, rørsystemene er nesten 28 år. I denne forbindelse ble det skiftet kappe og sil, trykket på radiator og gatevarme ble justert, og begge trykktankene ble tømt for vann, og det ble etterfylt luft til riktig nivå.

Deler av installasjonen i varmesentralen tilhører Fortum som leverer fjernvarmen. De har hatt service på anlegget i 2021.

Det er skiftet ut noen lysarmaturer, samt rømningsveiarmer i fellesområdene.

3. GRØNTOMRÅDE

Det har ikke vært utført større arbeide på grøntområde. Hekken mot Skolebakken på østsiden av blokka, som sto på kommunal grunn, er fjernet for å gi plass til møtende biler og for å lette avleveringen av snø når det brøytes.

Vekstene på trekanttomten er beskåret.

4. HMS

HMS-aktiviteter som er forfalt, er gjennomført, og noen aktiviteter er flyttet fram i tid av praktiske grunner.

Det er gjennomført kontroll av slukkeutstyret i fellesområdene ved Follo brannvesen. Gamle håndslukkere er skiftet ut.

Brannvarslingsanlegget i fellesområdene er kontrollert av leverandøren og funnet i orden.

Videoovervåkningssystemet er kontrollert og funnet i orden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 888 247.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 692 275.

Resultat

Årets resultat på kr 169 196 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 252 965. nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2022».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 946 000 til vedlikehold som omfatter reparasjon av taket, estimert til kr.500 000. Det er også avsatt et større beløp til reparasjon av heisgruva i nr. 5.

Drift og service av heisene er et betydelig kostnadselement.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

NFK har endret innkrevingen av kommunale avgifter f.o.m 01.01.2022 slik at sameiet nå kun betaler forbrukskostnaden for vann og avløp, mens abonnementsavgiften for vann og avløp samt renovasjon og feieravgiften faktureres hver enkelt seksjonseier.

Styret har ved budsjetteringen for 2022 likevel ikke funnet det forsvarlig å redusere felleskostnadene tilsvarende denne endringen da den generelle prisstigningen for de øvrige kostnadene forventes å bli forholdsvis høy samtidig som det må tas høyde for en del store utgifter til generelt vedlikehold. Reparasjon av lekkasjer er et stort «spøkelse» vi ikke har kontroll over. Styret ser seg også nødt til å kjøpe inn flere tjenester som hittil har vært gjort ved frivillig innsats.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med referanse til siste tids høye kostnader er denne posten økt med ca. 9%. Det må forventes at energikostnadene kan øke ytterligere bl.a. som følge av den urolige situasjonen i Ukraina. Dette kan medføre ytterligere oppjustering av felleskostnadene senere i år. Styret vil følge utviklingen nøye.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av justering av byggekostnadsindeksen på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7.

Lån

Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7 har lån i OBOS Banken.

Med følgende betingelser: Restløpetid er 26 terminer, rente på 4,25%. Låntype er annuitetslån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Styret fremmer forslag om innfrielse av lånet. Se vedlagte sak.

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 2022. Se ellers over.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022 i forhold til 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 169.196. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Telefon: +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

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

21.03.2022 18.05.27

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 773 540	1 766 900	1 774 000	1 774 000
Ladepunkt		9 245	17 472	15 000	18 000
Andre inntekter	3	105 462	55 019	53 000	111 040
SUM DRIFTSINNEKTER		1 888 247	1 839 392	1 842 000	1 903 040
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-2 525	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-30 000	-25 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 313	-4 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-65 045	-63 315	-65 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-7 081	-13 331	-4 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-290 129	-354 221	-410 000	-946 000
Forsikringer		-135 515	-112 089	-120 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-290 034	-316 567	-341 276	-136 400
Energi/fyring	10	-487 794	-199 266	-355 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 212	-149 629	-153 000	-172 600
Andre driftskostnader	11	-215 735	-110 109	-212 500	-219 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 692 275	-1 350 364	-1 716 776	-2 139 100
DRIFTSRESULTAT		195 972	489 028	125 224	-236 060
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 304	17 833	4 008	14 008
Finanskostnader	13	-44 080	-53 341	-55 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 776	-35 508	-50 992	-24 992
ÅRSRESULTAT		169 196	453 520	74 232	-261 052
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		138 717	130 206		
Overført til vedlikeholdsfond		30 479	323 314		

BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

**ORG.NR. 876 887 932, KUNDENR. 1094****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		500	500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	12 399
Kundefordringer		21 164	5 142
Forskuddsbetalte kostnader		42 106	39 675
Andre kortsiktige fordringer		0	9 278
Driftskonto OBOS-banken		33 677	77 505
Sparekonto OBOS-banken		1 330 216	1 222 600
SUM OMLØPSMIDLER		1 427 163	1 366 599
SUM EIENDELER		1 427 663	1 367 099
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-892 212	-1 030 929
Vedlikeholdsfond		1 086 713	1 056 234
SUM EGENKAPITAL		194 502	25 305
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 058 463	1 197 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 058 463	1 197 180
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 268	16 959
Leverandørgjeld		22 728	66 603
Påløpte renter		7 454	8 083
Påløpte avdrag		23 398	22 650
Annen kortsiktig gjeld	17	102 851	30 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 698	144 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 427 663	1 367 099
Pantstillelse		0	0



Garantiansvar 0 0

Nordre Follo, 04.03.2022
Styret i Boligsameiet Kolbotn Terrasse 5 - 7

Reidar Løkken

Bjørn Dufseth

Bjørn Eldar Pedersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 773 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 773 540

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert andre sameier	18 330
Leie antenneanlegg ICE Norge AS	41 672
Leie av grunn for adkomst parkeringskjeller	44 880
Fakturaomkostninger til sameiet	580
SUM ANDRE INNETEKTER	105 462

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 081
SUM KONSULENTHONORAR	-7 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 134
Drift/vedlikehold VVS	-58 756
Drift/vedlikehold elektro	-5 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 747
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 140
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 116
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 129

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 271
Feieavgift	-1 068
Renovasjonsavgift	-64 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-290 034

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 093
Fjernvarme	-404 701



SUM ENERGI / FYRING **-487 794**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 935
Lyspærer og sikringer	-1 418
Vaktmestertjenester	-174 883
Renhold ved firmaer	-7 095
Snørydding	-5 625
Kontor- og datarekvisita	-14 840
Trykksaker	-189
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-3 757
Porto	-390
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 793
Velferdskostnader	-320

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-215 735**

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 616
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 561

SUM FINANSINNTEKTER **17 304**

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 080
--------------------------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER **-44 080**

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-2 367 754	
Nedbetalt tidligere	1 170 574	
Nedbetalt i år	138 717	
		-1 058 463
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 058 463

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-102 851
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-102 851



5 innkommende forslag.

A. Forslag fra styret om innløsning av Gjeldsbrevlån i OBOS BANKEN

Som vi informerte om ved nyttårstider har styret besluttet å legge frem forslag om innløsning av gjeldsbrevlånet i OBOS for årsmøtet i 2022. Tilbakemeldingene på orienteringen vi sendte ut, viste at interessen for å løse inn lånet var overveldende.

Bakgrunnen for styrets forslag er at renten på lånet nå har hatt to rentøkninger på kort tid, og flere er i vente. Fra 27. januar økes renten til 4,25 % pa (eff.4,36%)

Ved årsskiftet hadde sameiet ca. kr 1 363 000 i bankbeholdning, mens restlånet utgjorde kr 1 081 861. Dette gir sameiet en svært god likviditet, men mens vi betaler 4,25 % lånerente, har vi ubetydelig rente på inntående likviditet. Så lenge dette lånet løper vil det bli svært vanskelig å bygge opp egenkapital og en likviditetsbuffer/vedlikeholdsfond med egne penger. Likviditetsbuffer med lånte midler blir dyr, og vi foreslår derfor å innløse lånet, og i stedet for å betale renter og avdrag, foreslår styret at vi innbetaler og avsetter kr 100 000 pr år for å bygge opp en ny likviditetsbuffer med egne midler/egenkapital. Vedlagte oversikt viser andelen av lånet pr seksjon pr 30.06 22. Beløpet kan bli noe endret ved nye rentereguleringer. Oversikten viser også andel pr seksjon ved innbetaling og avsetning av kr 100 000 pr år i ny likviditetsbuffer. De siste to kolonnene viser besparelsen pr mnd. og år, hvis dette gjennomføres. Likviditetsbufferen vil etter dette bestå av egenkapital i stedet for lån.

I 2022 vil vi legge ny takduk på blokka. Kostnadene for ny takduk vil ligge på ca. kr 500 000.

Hvis det oppdages vann i heisgruva i nr. 5 på nytt, vil dette måtte utbedres. Det har hittil vært umulig å finne årsaken til vanninntrengningen, men en utbedring kan i verste fall beløpe seg til kr 2 – 300 000.

Hvis sameiet har tilstrekkelig likviditet, etter at kostnadene for disse to store postene er avklart, vil styret foreslå å benytte noe av overskuddslikviditeten til delvis innløsning av lånet. Etter styrets oppfatning bør likviditetsbufferen minimum utgjøre kr 200 000. Dette vil i så fall redusere den enkelte sameiers kontantinnbetaling.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innløse gjeldsbrevlånet i OBOSBANKEN ved kontantinnbetaling fra sameierne. Dersom styret anser at sameiets likviditet tillater det, kan deler av overskuddslikviditeten, dvs kontantbeholdning utover nødvendig likviditet benyttes til delvis innløsning, for å redusere kontantbetalingen fra sameierne.

Årsmøte gir videre fullmakt til styret å bygge opp en likviditetsbuffer/vedlikeholdsfond med årlige innbetalinger og avsetninger på p.t. kr 100 000.

Styret



KOLBOTN TERRASSE 5 - 7

Gjeldsbrevlån OBOS - Besparelse ved innløsning /alternativt innbetaling til vedlikeholdsfond/likviditetsbuffer Andel gjeld, renter og avdrag pr seksjon

	31.12.2021	30.06.2022
Saldo gjeldsbrev lån	1 081 861	1 011 197
Betalte avdrag	138 717	70 664 (6 mnd)
Betalte renter	50 992	21 882 (6 mnd)

Seksjon	Brøk/areal	Andel Gjeld	Andel avdrag	Andel renter	Sum R + A		Vedlikeholdsfond/ Likviditetsbuffer/år	Vedlikeholdsfond/ Likviditetsbuffer/mnd	Reduksjon pr mnd	Reduksjon pr år	
		30.06.22	30.06.22	30.06.22	lsum R+A pr mnd						
					30.06.22						
1	95	37 824	2 706	838	3 544	591	3 829	319	272	3 258	
2	91	36 231	2 592	803	3 394	566	3 668	306	260	3 121	
3	81	32 250	2 307	714	3 021	504	3 265	272	232	2 778	
4	91	36 231	2 592	803	3 394	566	3 668	306	260	3 121	
5	95	37 824	2 706	838	3 544	591	3 829	319	272	3 258	
6	107	42 602	3 048	944	3 991	665	4 313	359	306	3 670	
7	85	33 842	2 421	750	3 171	528	3 426	286	243	2 915	
8	100	39 815	2 848	882	3 730	622	4 031	336	286	3 430	
9	100	39 815	2 848	882	3 730	622	4 031	336	286	3 430	
10	85	33 842	2 421	750	3 171	528	3 426	286	243	2 915	
11	107	42 602	3 048	944	3 991	665	4 313	359	306	3 670	
12	107	42 602	3 048	944	3 991	665	4 313	359	306	3 670	
13	85	33 842	2 421	750	3 171	528	3 426	286	243	2 915	
14	100	39 815	2 848	882	3 730	622	4 031	336	286	3 430	
15	100	39 815	2 848	882	3 730	622	4 031	336	286	3 430	
16	85	33 842	2 421	750	3 171	528	3 426	286	243	2 915	
17	107	42 602	3 048	944	3 991	665	4 313	359	306	3 670	
18	100	39 815	2 848	882	3 730	622	4 031	336	286	3 430	
19	73	29 065	2 079	644	2 723	454	2 942	245	209	2 504	
20	83	33 046	2 364	732	3 096	516	3 345	279	237	2 847	
21	83	33 046	2 364	732	3 096	516	3 345	279	237	2 847	
22	73	29 065	2 079	644	2 723	454	2 942	245	209	2 504	
23	100	39 815	2 848	882	3 730	622	4 031	336	286	3 430	
24	105	41 805	2 991	926	3 917	653	4 232	353	300	3 601	
25	69	27 472	1 965	609	2 574	429	2 781	232	197	2 367	
26	69	27 472	1 965	609	2 574	429	2 781	232	197	2 367	
27	105	41 805	2 991	926	3 917	653	4 232	353	300	3 601	
		2 481	987 799	70 664	21 882	92 546	15 424	100 000	8 333	7 091	85 092



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN TERRASSE 5 – 7

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 6. nov.1995. Endret i sameiermøter den 15. mars 2012, 31.03.2016 og 19.04.2018. Sist endret på årsmøte 23.04.2020.

B. Forslag fra styret om endringer i vedtektene, § 3 og § 4.

Styret har to forslag til endring av § 3 i vedtektene.

§ 3. Avsnitt 2:

«Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken, eller annen fordeling som bestemmes med 2/3 flertall på årsmøtet. Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens areal»

Formuleringen markert med gult strykes, da den er i direkte strid med Eierseksjonsloven §29. Isteden foreslår styret å sette inn lovens formulering, som lyder:

«Derom 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»

§ 3. Avsnitt 4:

«For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, eller annen fordeling som bestemmes med 2/3 flertall på årsmøtet»

Formuleringen markert med gult strykes, da denne bestemmelsen er i direkte strid med ESL § 30.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og disse bestemmelsene i våre vedtekter er i strid med loven, og er derfor ugyldig.

§ 4

VEDLIKEHOLD

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^[L]_[SEP]

a) inventar^[L]_[SEP]

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere^[L]_[SEP]

d) skap, benker, innvendige dører med karm^[L]_[SEP]

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk^[L]_[SEP]

g) vegg-, gulv- og himlingsplater^[L]_[SEP]

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

§ 4 Vedlikehold, styrets forslag til nytt avsnitt 11

For ombygging av seksjonen, skal tegninger som viser omfanget av ombyggingen forelegges styret.

Vesentlig 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.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar styrets forslag til endring av vedtektene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anita Irene Engenes Kolbotn Terrasse 5 (Ny)

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Dufseth Kolbotn Terrasse 5 (gjenvalg)

Bjørn Pedersen Kolbotn Terrasse 7 (gjenvalg)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Knut Nielsen Kolbotn Terrasse 7 (gjenvalg)

2. Arne Akسدal Kolbotn Terrasse 7 (ny)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Unni Storset Sætre Kolbotn Terrasse 5 (ny)

Eivind Bakketeig Kolbotn Terrasse 7 (ny)

I valgkomiteen for Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

Svein Berbu
Lisbeth Lerskau



Annen informasjon om sameiet

Det vises til Boligmappen for diverse informasjon om sameiet og bygget. Mappen inneholder også sameiets vedtekter, husordensregler samt branninstruks. Hver mappe er merket med seksjonens nummer og skal følge denne ved eventuelt salg/overdragelse. Mappen må oppbevares omhyggelig, og det er beboers ansvar å sørge for å holde den ajour med nye informasjonssider som vil bli utgitt av styret.

Boligmappen er nå digitalisert. Gå inn på Vibo.no, der finner du foruten boligmappen mye annen informasjon som er nyttig.

Styret vil i all hovedsak benytte Vibbo til informasjon, kunngjøringer mm.



1094 Sameiet Kolbotn Terrasse 5-7

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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