



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 467 124	1 296 227
Sum inntekter		1 467 124	1 296 227
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 620 902	1 463 489
Sum kostnader		1 723 592	1 566 179
Driftsresultat		-256 468	-269 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 179	42 664
Sum finansinntekter		68 179	42 664
Annen finanskostnad		655	
Sum finanskostnader		655	0
Netto finans		67 524	42 664
Resultat før skattekostnad		-188 944	-227 289
Årsresultat		-188 944	-227 289
Totalresultat		-188 944	-227 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-188 944	-227 289
Sum overføringer og disponeringer		-188 944	-227 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 432	-11 968
Sum varige driftsmidler		72 432	-11 968
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 432	-11 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 171	14 154
Andre fordringer		144 298	113 774
Sum fordringer		173 469	127 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 330	1 975 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 330	1 975 375
Sum omløpsmidler		1 798 799	2 103 303
SUM EIENDELER		1 871 231	2 091 336

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 757 391	1 946 335
Sum opptjent egenkapital		1 757 391	1 946 335
Sum egenkapital		1 757 391	1 946 335
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		98 493	122 443
Annen kortsiktig gjeld		15 347	22 558
Sum kortsiktig gjeld		113 840	145 001
Sum gjeld		113 840	145 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 231	2 091 336



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 332141

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 13.03.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 467 124	1 296 227
Sum inntekter		1 467 124	1 296 227
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 620 902	1 463 489
Sum kostnader		1 723 592	1 566 179
Driftsresultat		-256 468	-269 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 179	42 664
Sum finansinntekter		68 179	42 664
Annen finanskostnad		655	
Sum finanskostnader		655	0
Netto finans		67 524	42 664
Resultat før skattekostnad		-188 944	-227 289
Årsresultat		-188 944	-227 289
Totalresultat		-188 944	-227 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-188 944	-227 289
Sum overføringer og disponeringer		-188 944	-227 289



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 432	-11 968
Sum varige driftsmidler		72 432	-11 968
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 432	-11 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 171	14 154
Andre fordringer		144 298	113 774
Sum fordringer		173 469	127 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 330	1 975 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 330	1 975 375
Sum omløpsmidler		1 798 799	2 103 303
SUM EIENDELER		1 871 231	2 091 336
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 757 391	1 946 335
Sum opptjent egenkapital	1 757 391	1 946 335
Sum egenkapital	1 757 391	1 946 335
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	98 493	122 443
Annen kortsiktig gjeld	15 347	22 558
Sum kortsiktig gjeld	113 840	145 001
Sum gjeld	113 840	145 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 871 231	2 091 336



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 4322

SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mars 2025 kl. 18:00, Felleslokalet i kjelleren i Kolbotnveien 40..

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.

Innkallingen

Innkallingen blir ikke trykket opp og sendt ut, kun digitalt. Ønsker du en trykt utgave så kontakt styreleder Morten Jørstad, tlf. 922 29 172 i Kolbotnveien 36.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 36-38-40



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 4322 Årsberetning.pdf
- 2. 4322 Årsregnskap 2024 ink. avd. regnsk. (2).pdf
- 3. Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Til valg på kommende årsmøte for Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 –

Dato: 6. mars 2025, har alle styre og varamedlemmer som er på valg, bekreftet gjenvalg med følgende varighet:

Styremedlemmer:

Erik Linnes, stiller til valg for kun ett år, som styremedlem.

Anne Sohlman Knutson, stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Varamedlemmer:

Øystein Nordli og Kristin Helgestad – Begge stiller til valg for ett år.

Valgkomité:

Berit Hanøy, e-post: berit.hanoy@dnb.no

Helga Istad Andresen: hista@online.no

Har du/dere spørsmål til valgkomitéen, ta kontakt ☐

Med vennlig hilsen

Valgkomitéen Helga og Berit

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Erik Linnes

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anne Sohlman Knutson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Helgestad
- Øystein Nordli

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Berit Hanøy
- Helga Istad Andresen



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025 ligger som vedlegg i sak 5.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Jørstad	Kolbotnveien 36
Styremedlem	Anne Sohlman Knutson	Kolbotnveien 40
Styremedlem	Bjørn Egil Gustavsén	Kolbotnveien 40
Styremedlem	Erik Linnes	Kolbotnveien 40
Varamedlem	Kristin Helgestad	Kolbotnveien 40
Varamedlem	Øystein Nordli	Holtveien 13a

Valgkomiteen

Berit Hanøy	Kolbotnveien 36
Helga Istad Andresen	Kolbotnveien 40

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

Sameiet består av 36 seksjoner. Inkludert 3 næringsseksjoner.

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

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

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

Kolbotnveien 36, Kolbotnveien 38 og Kolbotnveien 40.

Gårdsnr. 240 og bruksnummer 277.

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

Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2024 – 2025

Styret har avholdt 6 møter i perioden. Styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt i styremøtene. I tillegg har det vært avholdt 2 samarbeidsmøter med de 2 andre sameiene i Kolbotnveien 42 – 46. I garasjesameiet har det vært avholdt 4 styremøter. Referat fra styremøtene er oversendt forretningsfører i OBOS.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

HMS

Styret følger opp HMS-planen ved å gjøre befaringsrunder. Styret har oppfordret Alt-mann til å følge med, og informere om observasjoner vaktmester ser, og som styret bør være kjent med. Det har i vinter både vært utført test av brannalarm, og vi har hatt en EL-kontroll

Årlige aktiviteter i sameiet:

Dugnad:

Styret inviterte også i 2024 til dugnad i forkant av 17. mai. Det var godt oppmøte på dugnaden. Ingen «store» oppgaver sto på agendaen, men generell aktivitet med for å gjøre området rundt sameiet ok før 17 mai. Det ble servert Pizza og øl/vin etter dugnaden slik vi gjorde året før.

Den årlige sammenkomsten ved inngangen til advent med gløgg og pepperkaker ble avholdt 1.12.24, og det var over 20 påmeldte. Det ble servert Gløgg, pepperkaker, rødvin og snacks. God stemning og en fin sosial sammenkomst.

Økonomi.

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

Sameiets økonomi er god selv om vi har brukt en del midler på vedlikehold. Vi har imidlertid valgt å øke husleien med 5% fra 1. januar 2025

Planter.

Det har kun vært små justeringer av «grøntanlegget» vårt. Vi har i flere år vurdert å engasjere en gartner for en gjennomgang av «Grøntanlegget» vårt. Vi har imidlertid ikke tatt noen endelig beslutning på dette enda. Vaktmester Altmann, som pr. i dag har ansvaret for dette utførte sine oppgaver bedre enn tidligere år. Vi ser derfor dette noe an. Beplantning av området foran tidligere nedkjørsel til garasjen ble gjennomført i 2023 ved hjelp av Vaktmester Altmann..



Vaktmester Alt-mann.

Styret har en grei dialog med vaktmester Alt-mann, og vi vil som vanlig ta et årlig oppfølgingsmøte med de våren 2025. Vi er generelt fornøyde med hvordan de utfører oppgavene sine, men noen små justeringer kan være greit å få på plass. Da vi har noen handymenn i styret prøver vi å utføre «småoppgaver» selv. Dette være seg skifte av pærer på svalgangene, pullertene etc. Disse har også skiftet filter på avtrekksviftene for alle som ønsket, og ikke hadde gjort dette tidligere. Sklisikring på svalgangen i første etasje i oppgang 40 har også blitt montert. Sameiet sparer penger ved at vi gjør disse enkle tingene selv.

Garasjesameiet

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

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

Fellesmøter med sameiene i Kolbotnveien36-46

Det jobbes fremdeles med å finne løsninger for samarbeid, lage felles serviceavtaler og eventuelt en fremtidig sammenslåing av sameiene. Vi har i perioden 2024 – 2025 hatt 3 samarbeidsmøter. Vi har etter lengre diskusjoner avtalt en felles avtale på kontroll av det elektriske anlegget. Dette vil spare det enkelte sameiet for noen «tusenlapper» Det planlegges også for å lage en felles vaktmesteravtale med Alt-man. Vi håper å kunne lande dette i løpet av 2025.

EI-bil anlegg

Anlegget er i full drift og garasjesameiet har som nevnt ansvaret for drift, vedlikehold og avlesning av strømforbruk. Avlesning av strømforbruk gjør vi i samarbeid firmaet Electric Freeway. Så langt så er vi fornøyd med hvordan dette fungerer, samt supporten de gir oss.

Vedlikeholdsplan.

Styret følger opp vedlikeholdsplanen til sameiet. Vedlikeholdsplanen ble sin tid utarbeidet av TR-Bygg høsten 2013 på oppdrag fra sameiet. Vedlikeholdsplanen gjelder i perioden 2014 - 2025. Trevegger ble som kjent malt for noen år siden. Vi har noen spann med maling i «styreboden», hvis det er noen som har behov for «litt flekking». Ta da kontakt med en i styret. Det er heldigvis lite slitasje på innvendige tak, vegger og tilhørende fellesarealer, slik at disse malingsarbeid blir først utført når det er behov for dette. Vi har nå skiftet all belysning inne og ute til LED. Vi har måttet skifte ut calling anlegget, da etter mange forsøk ikke har lyktes med å reparere det gamle. Vi skiftet i begge oppgangene. Styret ser ikke for seg noen større prosjekter i 2025, men kun tar tak i vanlig vedlikehold som eventuelt måtte dukke opp. I forbindelse med at vedlikeholdsplanen som i sin tid ble utarbeidet «løper» ut 2025, vil vi i styret vurdere om vi skal oppdatere planen fra 2026 og fremover.

Styrerommet.

Styrerommet fungerer etter oppgraderingen veldig bra både som et møterom og for sosialt samvær sameiets regi. De andre Sameiene kan etter avtale leie styrerommet for kr. 1.000,00 pr. møte.



Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

Diverse.

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

Styret minner om kildesortering i søppel og avfallsrommene i sameiet. Større enheter må kastes i containere som Follo Ren stiller til disposisjon med sine «rullerende søppelbiler». Se oppslag på tavlene og på VIBBO.

Alle i sameiet er nå digitale brukere. Dette letter arbeidet med informasjon til den enkelte beboer. Last gjerne ned appen «Vibbo» hvis du ikke har gjort det enda.

Styret

Sameiet Kolbotnveien36-38-40

Styrommet er nå ferdig oppgradert, og vi har avtalt med de andre sameiene, at styrommet kan leies for kr. 1.000,00 pr. møte.

Diverse.

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

Styret minner om kildesortering i søppel og avfallsrommene i sameiet. Større enheter må kastes i containere som Follo Ren stiller til disposisjon med sine «rullerende søppelbiler». Se oppslag på tavlene og på VIBBO.

Alle i sameiet er nå digitale brukere. Dette letter arbeidet med informasjon til den enkelte beboer. Last gjerne ned appen «Vibbo» hvis du ikke har gjort det enda.

Styret

Sameiet Kolbotnveien36-38-40



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 188 944 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 684 959.
Dette er fortsatt en god arbeidskapital for sameiet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes med 5 % fra 1.1.25. TV/ bredbånd økes til kr 473 for å tilsvare kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

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

Avtale om energiservice – Techem

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

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

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader året etter i juni eller juli.

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

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

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13664591. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 072	1 296 227	1 404 000	1 471 425
Andre inntekter	3	63 052	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 467 124	1 296 227	1 404 000	1 471 425
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 190
Styreonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 563	-7 250	-5 001	-5 000
Forretningsførerhonorar		-91 205	-86 615	-92 000	-96 600
Konsulenthonorar	7	-21 068	-20 426	-15 001	-15 001
Drift og vedlikehold	8	-596 956	-297 565	-280 002	-182 002
Forsikringer		-145 555	-128 693	-142 000	-170 400
Garasjer	9	-18 411	-201 048	-102 600	-102 600
Energi/fyring	10	-298 895	-297 249	-310 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 920	-167 750	-176 220	-187 308
Andre driftskostnader	11	-257 329	-256 893	-253 501	-275 501
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 723 592	-1 566 179	-1 479 015	-1 427 602
DRIFTSRESULTAT		-256 468	-269 952	-75 015	43 823
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	68 179	42 664	0	0
Finanskostnader	13	-655	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		67 524	42 664	0	0
ÅRSRESULTAT		-188 944	-227 289	-75 015	43 823
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-188 944	-227 289		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i garasjesameiet	14	72 432	-11 968
SUM ANLEGGSMIDLER		72 432	-11 968
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	22 558
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 171	-8 404
Forskuddsbetalte kostnader		51 124	47 680
Energiavregning	15	93 175	66 094
Driftskonto OBOS-banken		392 094	207 719
Sparekonto OBOS-banken		198 253	1 767 656
Sparekonto OBOS-banken (NIBOR90)		1 034 983	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 798 799	2 103 303
SUM EIENDELER		1 871 231	2 091 336
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 757 391	1 946 335
SUM EGENKAPITAL		1 757 391	1 946 335
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 347	22 558
Leverandørgjeld		98 493	122 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 840	145 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 231	2 091 336
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	27 573	0

Regnskapsmøte 18.02.2025, Digital signering
Styret i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

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

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boligseksjonene etter brøk	949 872
TV/Internett kr 445 pr. mnd. pr. seksjon i 2024	176 220
Felleskostnadernæringsseksjonene etter brøk	175 380
Garasje boligseksjonene kr 150 pr. garasjeplass pr. mnd.	68 400
Garasje næringsseksjonene kr 150 pr. garasjeplass pr. mnd.	34 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 404 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	95
Tilbakebetaling fra garasjesameiet	61 957
Inntekt felleslokalet	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	63 052

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS (inkl. møter og avd. regnsk.)	-19 765
Fakt. Eneas	-1 303
SUM KONSULENTHONORAR	-21 068

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (nytt callinganlegg fra Data-Call AS kr 240 000)	-249 992
Drift/vedlikehold elektro	-154 884
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 899
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 693
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 227
Kostnader dugnader	-2 266
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-596 956

NOTE: 9**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Kolbotnveien garasjesameie (faste overføringer)	-18 411
SUM KOSTNADER GARASJER	-18 411

SUM GARASJER**-18 411****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (Fortum)	-161 566
Andre fyringskostnader (fellesareal/ umålt fra avregningen 2023)	-137 329
SUM ENERGI / FYRING	-298 895

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

Håndverktøy	-229
Annet driftsmateriale	-2 495
Lyspærer og sikringer	-2 249
Vaktmestertjenester (Alt-mann AS)	-224 232
Renhold ved firmaer (Stil Tekstil for matter)	-21 797
Andre fremmede tjenester	-1 284
Andre kontorkostnader	-1 136
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-878
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 329

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 597
Renter bank	34 983
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 034
Andre renteinntekter	210
SUM FINANSINNTEKTER	68 179

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-655
SUM FINANSKOSTNADER	-655

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 41,3 % av Kolbodtnveien garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kolbodtnveien garasjesameie. Garantiansvaret Den samlede gjelden i Garantiansvaret refererer seg til og utgjør kr 27 573.

Selskapets andel i Garantiansvaret refererer seg til vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kolbodtnveien garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-553 896
SUM INNTEKTER	-553 896

KOSTNADER

Techem	28 442
Fjernvarme	450 634
Vann	167 994
SUM KOSTNADER	647 071

SUM ENERGIAVREGNING	93 175
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**EGENKAPITAL**

	Pr.01.01	årsresultat	pr.31.12
Bolig	1 610 682	-189 965	1 420 717
Næring	335 792	1 022	336 813
SUM EGENKAPITAL	1 946 335	-188 943	1 757 392



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

	Regnskap 2024		Sum
	Avd. BO	Avd. NÆ	
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	1 194 492	209 580	1 404 072
Overførsel fra garasjen	42 037	21 015	63 052
SUM DRIFTSINNEKTER	1 236 529	230 595	1 467 124
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	10 633	2 057	12 690
Styrehonorar	75 411	14 589	90 000
Revisjonshonorar	6 337	1 225	
Forretningsførerhonorar	76 430	14 775	91 205
Konsulenthonorar	17 655	3 413	21 068
Drift og vedlikehold	513 570	83 387	596 957
Forsikringer	121 975	23 580	145 555
Garasjer	12 274	6 136	18 410
Energi/fyring	250 464	48 431	298 895
TV-anlegg/bredbånd	183 920	0	183 920
Andre driftskostnader	219 397	37 932	257 329
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 488 066	235 525	1 723 591
DRIFTSRESULTAT	-251 537	-4 930	-256 467
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	62 121	6 058	68 179
Finanskostnader	-549	-106	-655
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	61 572	5 952	67 524
ÅRSRESULTAT	-189 965	1 022	-188 943



Til årsmøtet i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 som viser et underskudd på kr 188.944. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet i samsvar med kravene i 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0160 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 839705 05914
Organisasjonsnr: 97580679MVA
Telefon: +47 23 10 7204



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:

Holbergs gate 21

0160 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 10 720 Sjette Kollveien 36-38 40, 05914 Ushaugen 1, 0150 Oslo 997169735



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.02.2025 15:00:43

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.