



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 232  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 14.05.2025

### 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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924319232

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 595 978	5 549 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 595 978</b>	<b>5 549 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		421 880	370 399
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 897	29 517
Annen driftskostnad		4 669 936	4 311 017
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 119 714</b>	<b>4 710 934</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>476 265</b>	<b>838 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		175 349	88 251
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>175 349</b>	<b>88 251</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>175 349</b>	<b>88 251</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 614	926 853
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 020	48 917
Sum varige driftsmidler		21 020	48 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 020	48 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 160	12 065
Andre fordringer		154 443	133 358
Sum fordringer		158 603	145 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 698 635	5 209 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 698 635	5 209 335
Sum omløpsmidler		5 857 237	5 354 758
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 878 257</b>	<b>5 403 675</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 524 028	4 872 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 524 028</b>	<b>4 872 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 524 028</b>	<b>4 872 415</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		278 020	349 554
Skyldige offentlige avgifter		10 768	15 004
Annen kortsiktig gjeld		65 441	166 702
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>354 229</b>	<b>531 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>354 229</b>	<b>531 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 878 257</b>	<b>5 403 675</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 516981

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 232  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: 14.05.2025

#### 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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 924 319 232  
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 595 978	5 549 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 595 978</b>	<b>5 549 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		421 880	370 399
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 897	29 517
Annen driftskostnad		4 669 936	4 311 017
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 119 714</b>	<b>4 710 934</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>476 265</b>	<b>838 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		175 349	88 251
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>175 349</b>	<b>88 251</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>175 349</b>	<b>88 251</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 614	926 853
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>



Organisasjonsnr: 924 319 232  
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		21 020	48 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 020	48 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 160	12 065
Andre fordringer		154 443	133 358
Sum fordringer		158 603	145 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 698 635	5 209 335
Sum omløpsmidler		5 857 237	5 354 758
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 878 257</b>	<b>5 403 675</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 524 028	4 872 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 524 028</b>	<b>4 872 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 524 028</b>	<b>4 872 415</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	278 020	349 554
Skyldige offentlige avgifter	10 768	15 004
Annen kortsiktig gjeld	65 441	166 702
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>354 229</b>	<b>531 261</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>354 229</b>	<b>531 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 878 257</b>	<b>5 403 675</b>



Organisasjonsnr: 924 319 232  
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 2957

KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

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:

14. mai 2025 kl. 17:00, Festsalen - Anna Krefting Skole.

### 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.

### 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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring
8. Gjennomgang av sykkelrommet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE



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 foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som møteleder.

### Forslag til vedtak

Bendik Hjort er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

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

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 Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner blir valgt to møtende beboere.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 2957 Kollen på Verket Boligsameie.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290.000, -.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 290.000, -.



Sak 7

## Forslag til vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 14 i vedtektene lyder som følger:

### Styret

*«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2–4 medlemmer, til sammen 3–5 medlemmer. Alle styremedlemmer velges av årsmøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.*

*Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.*

*Styret er vedtaksført når mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.*

*Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.*

*Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.*

*Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.»*

### Valg

Dagens styre består av fem medlemmer valgt av årsmøtet.

I tillegg har årsmøtet valgt to varamedlemmer. Valg av varamedlemmer framgår imidlertid ikke av vedtektene.

### Styrets innstilling

Styret mener det er riktig å endre vedtektene slik at også valg av varamedlemmer er hjemlet i vedtektene.

Varamedlemmers rolle er å delta i styremøter når et styremedlem har meldt forfall. Varamedlemmer deltar da i saksbehandlingen og er med på å fatte vedtak.

Dette er ikke til hinder for at varamedlemmer kan delta i styremøter selv om de ikke er en del av saksbehandlingen. Protokoller skal imidlertid kun godkjennes av styremedlemmer.

For å sikre styrevedtakenes gyldighet må det framgå hvilke av varamedlemmer som deltar i styremøtet. Det bør derfor velges første og andre varamedlem.



## Forslag til vedtak

§ 14 i endres som følger: Ny setning etter første setning: I tillegg velges 1. varamedlem og 2. varamedlem. Tilføyelse etter «medlemmer» i andre, tredje og syvende setning: /varamedlemmer

## Sak 8

### Gjennomgang av sykkelrommet

#### Forslag fremmet av:

Kent Enstrøm og Steinar Torp

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sykelrommet i Grorudhaugen 9 er populært. Flere og flere beboere skaffer seg sykkel. Det er en god ting! Men da blir det trangt om plassen i sykkelrommet.

Dessverre står det altfor mange sykler der som åpenbart ikke er i bruk. De har flate dekk og har stått slik i flere år, som f.eks. i ett av stativene i øvre rekke, der åtte av ti sykler har flate dekk.

Undertegnede ber derfor styret om å finne en løsning for alle syklene som ikke brukes og bare tar opp plass i sykkelrommet.

#### Styrets innstilling

Styret har den 20.3.25 talt opp antall sykler og stativplasser i sykkelrommet:

Vi har 76 stativplasser, hvorav 56 på gulv og 20 oppe i 2.etg.

I sykkelrommet står:

84 sykler, hvorav 74 i stativ og ti ved veggen mot smørebu

En sparkesykkel

Tre sykkelhaster for tilhenger-kule til å ha bak på bil

Det er fire ledige stativplasser

#### Forslag til vedtak

Styret anmoder eiere av sykler i sykkelrommet som åpenbart ikke er i bruk om å fjerne disse umiddelbart, og at alle sykkelhaster for bil i sykkelrommet også fjernes av sine eiere.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene gjelder følgende for sammensetning av styret:

STYRET



Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to–fire medlemmer, til sammen tre–fem medlemmer. Alle styremedlemmer velges av årsmøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen av sameiers husstand.

Styret 2024–2025

Leder Arne Gustafsen 2023–2025

Nestleder Erik Bjertness 2024–2026

Styremedlem Ellen Bergli 2024–2026

Styremedlem Stig Grydeland 2024–2026

Styremedlem Olav Sameien 2023–2025

Vararepresentant Mette Christine Nordby 2023–2025

Vararepresentant Jon Kåre Bakken 2024–2026

Forrige styre valgte Henrik Junker og Per Jørgen Østensen til valgkomité.

#### Valgkomiteens arbeid

I januar 2025 gikk det ut en invitasjon til alle sameiere om aktuelle kandidater til styreverv. Forespurte kandidater måtte si seg villig til å sitte i styret.

Det kom inn flere forslag til kandidater.

Det sittende styret består av styreleder og fire styremedlemmer. I tillegg er det to vararepresentanter. Tjenestetiden til styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem avsluttes ved dette valget, dvs. at tre styremedlemmer og ett varamedlem blir sittende. Valgkomiteen anser dermed at kontinuiteten opprettholdes.

Det vil da bli valg av styreleder, ett styremedlem og én vararepresentant.

Valgkomiteen har gjennomført møter med alle styre- og varamedlemmer samt alle nye kandidater.

Komiteen har vektlagt sameiets framtidige utfordringer og kandidatenes kompetanse opp mot dette. Hovedområdene her ligger innenfor FDV og regnskapsoppfølging samt forhandlingskompetanse inn mot fornying av løpende vedlikeholdsavtaler.

Etter disse samtalene har komiteen kommet fram til følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Trond Ericson ny 2025–2027

Nestleder Erik Bjertness 2024–2026

Styremedlem Ellen Bergli 2024–2026

Styremedlem Olav Sameien gjenvalg 2025–2027

Styremedlem Stig Grydeland 2024–2026

Varamedlem Jon Kåre Bakken 2024–2026

Varamedlem Ragna Hirsch ny 2025–2026



Valgkomité: Arne Gustafsen (leder) og Elly Frogner

## Innstilling

Styret støtter forslaget om at Arne Gustafsen og Elly Frogner velges til valgkomité.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Ericson

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Sameien

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragna Hirsch

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Gustafsen
- Elly Frogner



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

I perioden 06.05.24–14.05.25 er det avholdt elleve styremøter. I tillegg til styremøtene er en rekke arbeidsmøter avholdt, pluss at nødvendige «hverdagsbeslutninger» tatt etter e-postutveksling. Styret har publisert ni månedsbrev til beboerne i denne perioden.

Vi har også hatt møter med våre leverandører i forbindelse med våre avtaler, og hatt noen konkurranser mellom leverandører. Dette har medført at vi har klart å oppnå bedre avtaler.

Flere beboere har meldt seg som initiativtager eller som ekstrahjelp til aktiviteter i regi av aktivitetsgruppene.

I tillegg til ovenstående har også beboere fortsatt tatt ansvaret for gressklipping, beplantning, flagging, å skaffe poser for matavfall m.m. Styret verdsetter dette engasjementet og vil rette en stor takk for innsatsen til alle sammen. Styret anser det som viktig at så mange som mulig tar sin del av ansvaret for at alle skal føle trygghet og sosial samhörighet på Kollen.

Det ble innført en fadderordning på kollen i starten av 2025. Det blir tatt kontakt med nyinnflyttede personer der vi spør om de trenger assistanse/hjelp for lettere å kunne bo seg inn hos oss.

Det ble innkjøpt en snøfreser før vinteren ettersom ABVK ikke lenger håndmåker for oss. Denne blir brukt når det kommer kraftig snøfall. 5 beboere deler på denne jobben.

### Drift og vedlikehold

Vi har hatt høyere driftskostnader i 2024 enn i 2023. Dette ble ivaretatt i budsjettet for 2024.

Det viser seg imidlertid at vi har også i 2024 hatt atskillig mindre kostnader enn budsjettet. Dette skyldes fremdeles at utbygger bærer en god del av kostnadene, ettersom vi ikke har overtatt alt vedlikehold ennå fra utbygger. Dette gjelder i hovedsak bygninger, VVS- og ventilasjonssystemene og utomhusarealene.

Nye avtaler som er inngått i forbindelse med drift og vedlikehold:

- Avtalen med Asker Bærum Vaktmesterkompani er forlenget.
- Avtalen for renhold er videreført, men følges nøye opp.
- Avtalen med Ishavskraft er videreført.
- Det ble skrevet avtale med malerfirmaet Meyer-Mørch om maling av noen av våre ganger og alle heisdører vinteren 2024. De gjorde en god jobb. Styret vurderer maling av nye ganger/opp ganger i 2025.
- Flexibility er valgt som ny leverandør av systemet rundt fakturering av våre elbilladere. (Se eget punkt om lading i årsrapporten).

### Bygg og eiendom

#### Utbygger

Styret har videreført dialogen med Attivo om mangler på bygninger og utearealer som vi ikke har kommet til enighet om. Vi har fulgt opp etablerte mangellister over aktuelle forhold for hhv utearealene og innomhusarealene.

Styret ble enig med utbygger våren 2024 om at Attivo skulle engasjere en uavhengig og nøytral konsulent for å gjennomgå gjenstående anmerkninger. Arbeidsomfanget og forutsetningene for dette arbeidet ble utarbeidet av styret, og sendt ut av utbygger til 3 rådgivende konsulenter som ble foreslått av styret. Rambøll ble valgt og godkjent av styret. Underveis i prosessen foreslo Attivo å benytte AFRY, som allerede var engasjert av utbygger



for å utføre uavhengig kontroll av avrenningsforhold etter krav fra kommunen, til å gjennomgå de utvendige anmerkningene. Olav Olsen var tidligere engasjert av Attivo for å gjennomføre denne uavhengige kontrollen, men ble fratatt ansvarsretten for dette arbeidet pga. manglende kvalitet.

Rambøll ble engasjert til å utføre gjennomgang av de bygningsmessige og innvendige anmerkningene.

Styret har mottatt både Rambøll og AFRY deres vurderinger til de avtalte kommentarrundene.

Kommentarene til Rambøll er gitt med bakgrunn i bestemmelser i TEK 10, Norske byggstandarder og iht. SINTEF sine byggdetaljblader. Kommentarene danner grunnlag for en endelig rapport med anbefalinger og konklusjoner som utbygger har forpliktet seg til å følge opp.

AFRY har levert sine vurderinger på de utvendige arbeidene for kommentarer. Styret har vurdert vurderingene og konkludert med at de ikke tilfredsstillende de kravene til uavhengighet og rapportering som er stilt i avtalen. Styret har listet opp og begrunnet hva som må forbedres med henvisninger til bestemmelser i TEK 10, Norske standarder samt SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader. Vi forventer et nytt kommentarutkast fra AFRY.

Status er da at vi venter på en endelig avklaring fra de to uavhengige vurderingene. Våre

forventninger er at begge konsulentene vil konkludere med at de fleste av våre gjenværende anmerkninger vil bli konkludert, at må utføres.

Manglene vi står igjen med er omtrent de samme som beskrevet i fjorårets årsrapport, og kan oppsummeres som følger:

#### **Innvendige arbeider**

- Diverse anmerkninger – 6 stk.
- Gulvoverflater i fellesområdene – 9 stk.
- Garasjegalv, diverse utbedringer mht. riss, fuger, betongsøl m.m. – 18 punkter
- Varme- og ventilasjon – Manglende varmekapasitet – 14 punkter

#### **Utvendige arbeider**

- Gartnararbeider med nye planter og pleie av blomstereng – 7 punkter
- Overvannshåndtering på terreng og oppsamling av vann fra balkonger – 11 punkter
- Diverse utbedringer – 13 punkter

Styret ser alvorlig på manglene, da mange av disse vil gi store forventede fremtidige vedlikeholdsbehov dersom de ikke utbedres nå. Vi har som beskrevet over, bruket mye tid på å dokumentere at utbedringer er mangler i.h.t. TEK 10, Norske standarder og SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader for å få utbygger til å dekke omkostningene. Utbygger har utbedret mange anmerkninger, men mange viktige utbedringer gjenstår.

Som vi har meddelt tidligere har vi fått kommunen med på å reise tilsynssak vedr. mangler i håndtering av overvann mot aktørene i byggesaken, dvs. rådgivere og entreprenør. Manglene omfatter blant annet overvannshåndtering på asfalterte flater med manglende fall og manglende sluk, samt oppsamling og nedføring av overvann fra balkongene. Kommunen har avsluttet tilsynssaken etter at Olav Olsen påklaget kommunens vedtak om fritak av ansvarsretten for kontroll av overvannshåndteringen og fallforhold til Statsforvalter. Statsforvalter var enig med kommunen at kvaliteten på dette arbeidet var dårlig, men trodde på at foretaket hadde vært i «god tro», som de påberopte seg ved gjennomgangen av prosjektering og utførelse av overvannshåndteringen. Det førte til at Olav Olsen fikk beholde ansvarsretten. Som beskrevet over, ble AFRY



engasjert for å fullføre denne kontrollen før Statsforvalters konklusjon forelå, og leverte en rapport som styret har fått kopi av. Det er denne rapporten styret har kommentert over for AFRY, men som ikke svarer ut oppgaven de er blitt tildelt.

Utbygger har i den senere tid utført noen tiltak for å forbedre varmeleveransen. Det er flere leiligheter som ikke får tilført nok varme. Utbedringene har ikke medført tilfredsstillende forbedring, selv om det er forhold som er utbedret. Vi har ikke hatt store kuldeperioder denne vinteren, slik at kapasiteten på systemet ikke har blitt tilstrekkelig utfordret. Styret har tidligere rapportert at vi var av den mening at strømforbruk og effektiviteten av bergvarmesystemet ikke samsvarer med de kravene som skal oppfylles, dvs. at bergvarmesystemet skal dekke 60 % av oppvarmingsbehovet.

Rapporten fra Rambøll bekrefter våre antakelser. Det er stor sannsynlighet for at det må bores flere bergbrønner.

Vibrasjoner i rørsystemet i baderomskabinene er påklaget, men ikke løst. Konklusjon fra Rambøll på denne anmerkningen avvenges.

Vi har fremdeles lekkasjer i østfasaden og i nedkjøringsrampen i Grorudhaugen 11. Konklusjon om utbedringstiltak avvenges fra Rambøll.

Styret har ikke overtatt blomsterengarealene, da vi mener at disse arealene ikke er levert tilfredsstillende fra utbygger. Høsten 2023 ble det gått befarings med utbyggers landskapsarkitekt som konkluderte med at områdene må lukes for uest og slå på våren og på høsten for at gress skal få bedre feste. Dette ble utført av utbygger gjennom 2024, og vil bli fulgt opp i 2025 før overtakelse.

Høsten 2024 etablerte utbygger tre nye gjesteparkeringsplasser for å tilfredsstillende gjeldende reguleringsplan etter krav fra styret til kommunen. Flaggstangen ble samtidig flyttet nærmere boccia-banen, og flagget vil derved bli mere synlig fra tunet.

Styret har forsøkt å få gjennomføringsplaner fra utbygger for utførelse av gjenstående anmerkninger. Dette har vært vanskelig, blant annet fordi utbygger mener at det er flere punkter som han mener ikke kan påberopes å være dekket av TEK 10. Styret mener at vi har dokumentert mangler iht. TEK 10, og at Rambøll og AFRY må legge dette til grunn for deres konklusjoner.

Konklusjonene på anmerkningene vil være viktige for å etablere gjennomføringsplaner for gjenstående anmerkninger.

Styret har tilbakeholdt ca. 700 000 kr som ikke utbetales fra megler til Attivo før vi er enige i en overtakelsesprotokoll.

Nye avtaler som er inngått i forbindelse med drift og vedlikehold:

- Avtalen med Asker Bærum Vaktmesterkompani er forlenget.
- Avtalen for renhold er videreført, men følges nøye opp.
- Ishavskraft er valgt som ny strømleverandør, som vil gi oss reduserte strømkostnader.
- Det er skrevet avtale med malerfirmaet Meyer-Mørch om maling av noen av våre ganger vinteren 2024. Dersom styret er fornøyd med utført arbeid åpner det for mulighet for å leie dem inn til videre maleoppgaver.

#### Rapport fra billadergruppen

Styret har opprettet en gruppe som skal overvåke og vedlikeholde infrastrukturen og styringen til den enkelte billader.

Gruppen har bestått av Arne Gustafsen, Lars Nordin og Henrik Junker.



Ved overtagelsen av bygget i 2020 var det ikke tilstrekkelig infrastruktur til å møte det effektbehovet vi forventet de nærmeste årene.

Det ble utbedret i 2022/23.

Styret har vært tydelig på at driften og forbruket av strøm til bil skal belastes den enkelte bruker.

Systemet for avlesing og viderefakturering var ikke godt nok til å etterleve dette, og gruppen har arbeidet med å finne bedre løsninger for Sameiet.

Høsten 2024 ble vi enige med Flexibility som leverandør, og systemet ble implementert 1. januar 2025.

Etter noen overgangsproblemer ser det ut til at dette fungerer bra, men at brukere med de gamle Schneider-ladere må vente litt med å få aktivert Smart lading.

Med denne endringen har vi oppnådd lavere prisinnkjøp på strøm, lavere kostnader på drift og riktig fakturering til den enkelte. Den enkelte bruker kan selv påvirke kostnaden ved å følge med på timeprisen eller overlate det til Smart systemet.

Grorudhaugen 22.02.25

Arne Gustafsen, Lars Nordin og Henrik Junker

#### Investeringer

Det er ikke foretatt noen store investeringer i perioden.

Dette er imidlertid kjøpt inn:

- Ergometersykel, ribbevegg og manualer til trimrommet
- Snøfreser

#### Større vedlikehold

Noen av våre ganger og alle heisdører m/karm er malt.

Det elektroniske systemet for inn-/utkjøring til nedre og øvre garasjer er oppdatert.

Det er også montert lys (Rødt/Grønt) for å sikre inn-/utkjøring i nedre garasje.

#### Aktiviteter/felleslokaler/utleie

Spisestuen med kjøkken har vært leid ut til selskap 18 ganger i løpet av 2024.

#### Gjesterommene

Gjesterom 1 og gjesterom 2 er mye utleid. De siste månedene er de leid ut nesten ukentlig. Nettsiden som er tilgjengelig for booking av rom fungerer slik den er tenkt å gjøre.

Trimrommet har vært mye i bruk, spesielt i vinterhalvåret. Harald Hauge har overtatt ansvaret for trimrommet. Det er kjøpt inn nytt utstyr, som beboere har foreslått.

#### Arrangement

En planleggingskomité har planlagt aktiviteter, måltider og arrangement gjennom året, og en egen arrangementskomité har hatt ansvar for å planlegge foredrag og konserter.

Antall arrangement har vært jevnt over veldig godt besøkt (30–50 beboere).



Det var elleve arrangement der mat ble servert (gjennomsnittlig 40–50 beboere per gang), to pubkvelder, åtte foredrag og sju konserter.

#### Faste aktiviteter i løpet av året

Det har vært en del aktiviteter og grupper som er selvgående: turgrupper hver tirsdag, sosial strikkegruppe på tirsdagskvelder, lesegruppe én onsdag i måneden, meditasjonsgruppe på torsdager, visekveld én onsdag i måneden, bocciagruppe på torsdager i sommerhalvåret og en liten gruppe som sørger for beplantning og stell av blomsterkassene ved bommen. Det er blitt arrangert yogakurs hver mandag formiddag og pilatestrening hver torsdag formiddag (begge til selvkost). Det er startet opp en filosofi gruppe som diskuterer ulike temaer.

#### Føringer for bruk av velferdsmidlene

Styret har utarbeidet føringer for bruk av velferdsmidler på Kollen. Det er satt et maksbeløp på honorar for konserter til kr 10 000 og til foredragsholdere et makshonorar på kr 5 000. Til foredragsholdere eller musikere som ikke tar honorar, gis det blomster. Ved fellesmåltider betaler den enkelte deltageren en egenandel på ca. 50 % av kostnaden (til egen Vippskonto). Ved arrangement der utgiftene er rimelige,

dekkes kostnadene av velferdsbudsjettet (f.eks. kaffe og kakekveld, pubkvelder, vaffeldagen m.m.).

#### Dugnad

Årets dugnad foregikk den 9. april.

ABVK fjernet all grusen på da asfalterte veiene/flatene på Kollen fredag 4/4.

De gjorde en flott jobb. Derfor kunne vi på dugnaden konsentrere innsatsen om å klippe alle buskene våre og rake plener og bed der det var nødvendig. Det var som vanlig stort oppmøte og som takk for innsatsen ble dugnaden avsluttet med kringle og Kaffe.

#### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Sameiets driftsteknikere, i samarbeid med styret, har i 2024 gjennomført løpende internkontroll av vann og avløp, heiser, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, varmepumper, varmeanlegg, røykluker, sprinkleranlegg, låser, røykvarslere m.m. Fellesarealer og lekeplass kontrolleres også regelmessig. Dette arbeidet utføres med faste, forhåndsbestemte intervaller. Når det er nødvendig, benytter sameiet ekstern faglig kompetanse til dette arbeidet. Sameiet benytter den digitale HMS-modulen i OBOS sine systemer for oppfølging og rapportering.

Brannøvelse med evakuering ble gjennomført den 18.9.24. Over halvparten av beboerne deltok, og øvelsen ble gjennomført uten problemer. Forrige øvelse var i november 2022, og fordi fristen er to år, planlegges ny brannøvelse før sommerferien 2026.

To ganger årlig settes varmtvannstemperaturen opp for å hindre oppblomstring av legionellabakterien.

Sameiet har to ansatte, og kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet er oppfylt.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad tar styret hensyn til spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Sameiet har ikke utslipp som forurensar det ytre miljøet.

#### Annen informasjon om sameiet

##### Forsikring



Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2478197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

## Kommentarer til årsregnskapet for 2024

### Inntekter

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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 5 595 978.

Dette er kr 108 022 høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 5 119 714.

Dette er kr 410 420 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader på energi og at utbygger fortsatt dekker noen kostnader, samt litt mindre utgifter jevnt over.

Merutgift velferd vurderes i forhold til inntekt egenbetaling. Totale velferdsutgifter er kr 210 733 og egenbetaling kr 83 338.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2024

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

Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 5 503 008.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Kommentarer til budsjett for 2025

Budsjettet er i hovedsak basert på kostnadsnivå i 2024 og justert for prisøkninger basert på foreliggende estimater. Det er ikke planlagt større investeringer.

## Kommunale avgifter i Bærum kommune



I Bærum kommune er vann- og avløpsavgiften økt med 15,8 % og renovasjonsavgiften med 24 %.

## Energikostnader

Energikostnadene varierer etter spotpris og er vanskelige å anslå. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt lave i 2025, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Regnskap 2024 viser at vi har holdt oss innenfor budsjett og vi har valgt å holde budsjettet på samme nivå.

## Forsikring

Vi har beholdt forsikringen gjennom If skadeforsikring. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger fra 1. januar samt forsikringsselskapets individuelleprisjustering basert på skadehistorikken i Kollen På Verket Boligsameie.

Som varslet i forrige budsjett har vi lagt inn en prisøkning på 20 %.

## 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 2024.

Som allerede varslet har vi økt felleskostnadene med 3 % relatert til økningen i konsumprisindeksen.

## Andre driftskostnader

Det gjenstår fortsatt enkelte uavklarte saker i forhold til utbygger. Disse vurderes å kunne håndteres innenfor budsjettet.

## Vedlikeholdsplan/investeringer

Etter endelig avklaring av gjenstående saker med utbygger blir det utarbeidet en plan for vedlikehold/investeringer slik at vi er sikret de nødvendige avsetninger i tillegg til eksisterende egenkapital.

## Lån

Kollen på Verket Boligsameie har ikke lån.

## Bygg og eiendom

Hvis vi ser bort fra sakene vi strides om med utbygger, så vil de prioriterte sakene i 2025-budsjettet omfatte:

### Budsjettet i 2025

- Maling av utvalgte ganger i sameiet.
- Avtale om sommervedlikehold på utomhusområdet for klipping av skråninger mot gården skal inngås.
- Bearbeiding av gulv i ganger og fellesrom vurderes hvert år.

### Planer, ikke budsjettet i 2025

I flere av de sakene vi har klagd overfor utbygger på, går det tregt. I 2022 systematiserte vi gjenstående mangler i detaljerte lister for hhv utomhusarbeider og innomhusarbeider. Disse listene benytter vi til kommunikasjon med utbygger. Utbygger har tatt tak i mange av punktene, og gjenstående anmerkninger vil bli vurdert av Rambøll og AFRY for hhv innvendige og utvendige anmerkninger. Se nærmere beskrivelse av innholdet i listene over under kapittel «Bygg og eiendom».



Vi må være oppmerksomme på at vi må dekke nødvendige utbedringer som vi ikke får utbygger med på. Det er usikkert i hvilket omfang vi får medhold fra Rambøll og AFRY, men vi er forsiktig optimistiske i forhold til en god løsning.

Dersom vi ikke får medhold i hele eller deler av disse sakene, vil vi måtte sette av midler til å dekke inn nødvendige oppgraderinger for å unngå fremtidige omfattende vedlikeholdskostnader.

Viktige saker som vi har fokus på og som vi må finne løsninger på, er blant annet:

- Takrenner på terrasser og nedføringer

Bakgrunn:

Vi sliter med drypp og sprut av vann og skitt når det regner; under snøsmelting, ved søl etter vanning av blomster, etc. Vi har bedt utbygger sørge for takrenner og nedføring av overvannet til egnet sted på terrengnivå. Vi er ikke fornøyde med å slippe vann fra nedløp ut på asfalterte flater.

- Avrenning /håndtering av overvann

Bakgrunn:

Vi opplever ansamlinger av vann flere steder på de asfalterte områdene. Dette medfører problemer på både kort og lang sikt, særlig vinterstid med isdannelse og dype dammer på områder hvor det mangler avrenning. Det mangler fall som leder overvann til sluk på mange områder.

- Oppfølging av tekniske systemer med styrings- og overvåkningssystemer

Bakgrunn:

Manglende kapasitet på bergvarmesystemet. Det er trolig behov for å bore flere bergbrønner. Det er feil plassering av komponenter i varmesystemet. Styringssystemene av varmesystemene fungerer ikke tilfredsstillende

- Diverse arbeider i garasje og nedkjøring til nedre garasje

Bakgrunn:

Ved regnvær trenger det inn fritt vann fra grunnen og fra overgang himling/vegg. Løsninger på dette må etableres. Fuger langs vegger og i gulv skal forsegles, betongsøl på gulv fjernes og riss i gulv og himling tettes og utbedres.



**KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 924 319 232, KUNDENR. 2957**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 299 029	5 302 620	5 474 000	5 474 640
Ladeinntekter EL-bil		127 544	113 001	100 000	100 000
Andre inntekter	3	169 405	133 915	130 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 595 978</b>	<b>5 549 536</b>	<b>5 704 000</b>	<b>5 704 640</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-166 880	-150 401	-167 000	-182 000
Styrehonorar	5	-255 000	-219 998	-290 000	-290 000
Avskrivninger	12	-27 897	-29 517	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-14 005	-8 848	-25 155	-26 000
Forretningsførerhonorar		-151 930	-144 485	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-67 893	-7 225	-15 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-998 797	-764 626	-1 197 000	-1 217 000
Forsikringer		-312 811	-292 054	-319 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-776 788	-696 152	-810 000	-928 750
Energi/fyring		-957 193	-1 154 345	-1 200 000	-1 030 000
TV-anlegg/bredbånd		-539 514	-491 633	-525 000	-546 000
Andre driftskostnader	10	-851 005	-751 650	-910 000	-909 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 119 714</b>	<b>-4 710 934</b>	<b>-5 638 155</b>	<b>-5 731 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>476 265</b>	<b>838 602</b>	<b>65 845</b>	<b>-27 110</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	175 349	88 251	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>175 349</b>	<b>88 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>651 614</b>	<b>926 853</b>	<b>65 845</b>	<b>-27 110</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		651 614	926 853		



### KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 924 319 232, KUNDENR. 2957

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	21 020	48 917
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 020</b>	<b>48 917</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 160	12 065
Forskuddsbetalte kostnader		154 443	133 358
Kortkonto OBOS-banken		90 020	6 683
Driftskonto OBOS-banken		270 838	385 295
Driftskonto OBOS-banken II		263 613	55 440
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 868	8 168
Sparekonto OBOS-banken		5 068 295	4 753 750
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 857 237</b>	<b>5 354 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 878 257</b>	<b>5 403 675</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 524 028	4 872 415
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 524 028</b>	<b>4 872 415</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 761	155 219
Leverandørgjeld		278 020	349 554
Skyldige offentlige avgifter	13	10 768	15 004
Annen kortsiktig gjeld	14	12 680	11 483
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>354 229</b>	<b>531 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 878 257</b>	<b>5 403 675</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 02.04.2025			
Styret i Kollen På Verket Boligsameie			
Arne Gustafsen	Olav Sameien	Erik Bjertness	
Stig Grydeland	Ellen M Hjorth Bergli		

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 130 935
Energi	751 378
Drift fellesrom	351 975
TV	351 975
Felleskostnader lik	290 225
Garasje	211 356
Bredbånd	211 185
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 299 029</b>

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

Egenandeler aktiviteter	82 375
Opprydding kundereskontro	7 280
Leie	79 750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>169 405</b>

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

Ordinær lønn	-102 000
Påløpte feriepenger	-12 750
Arbeidsgiveravgift	-52 130
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-166 880</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 255 000.  
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 15 856, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 005.

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

Juridisk bistand	-59 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 580
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 893</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-265 351
Drift/vedlikehold VVS	-166 685
Drift/vedlikehold elektro	-18 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 556
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 065
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-162 291
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 763
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-998 797</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-441 564
Renovasjonsavgift	-335 224
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-776 788</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 017
Håndverktøy	-4 282
Datautstyr	-27 228
Annet driftsmateriale	-553
Vakthold	-7 303
Renhold ved firmaer	-302 213
Snørydding	-194 924
Andre fremmede tjenester	-21 634
Kontor- og datarekvisita	-6 132
Trykksaker	-1 808
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 856
Andre kontorkostnader	-27 102
Porto	-2 575
Vedlikehold biler/maskiner	-10 443
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-863
Kontingenter	-2 934
Bank- og kortgebyr	-4 303
Velferdskostnader	-211 836
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-851 005</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	175 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	287
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>175 349</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2021	32 430	
Avskrevet tidligere	-15 675	
Avskrevet i år	-6 486	10 269
Tilhenger		
Tilgang 2022	16 500	
Avskrevet tidligere	-4 950	
Avskrevet i år	-3 300	8 250
Hagemøbler		
Tilgang 2021	29 194	
Avskrevet tidligere	-21 082	
Avskrevet i år	-8 111	1
Piano		
Tilgang 2022	30 000	
Avskrevet tidligere	-17 500	
Avskrevet i år	-10 000	2 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>21 020</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-27 897</b>



**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 868
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 900
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 768</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-12 750
Gebyr og fakturaomkostninger	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 680</b>



## Resultatanalyse 2024 Kollen På Verket Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	5 299 029	5 474 000	174 971	3 %
Ladeinntekter EL-bil	127 544	100 000	-27 544	-28 %
Andre inntekter	169 405	130 000	-39 405	-30 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>5 595 978</b>	<b>5 704 000</b>	<b>108 022</b>	<b>2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-166 880	-167 000	-120	0 %
Styrehonorar	-255 000	-290 000	-35 000	12 %
Avskrivninger	-27 897	-30 000	-2 103	7 %
Revisjonshonorar	-14 005	-25 155	-11 150	44 %
Forretningsførerhonorar	-151 930	-150 000	1 930	-1 %
Konsulenthonorar	-67 893	-15 000	52 893	-353 %
Drift og vedlikehold	-998 797	-1 197 000	-198 203	17 %
Forsikringer	-312 811	-319 000	-6 189	2 %
Kommunale avgifter	-776 788	-810 000	-33 212	4 %
Energi/fyring	-957 193	-1 200 000	-242 807	20 %
TV-anlegg/bredbånd	-539 514	-525 000	14 514	-3 %
Andre driftskostnader	-851 005	-910 000	-58 995	6 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-5 119 714</b>	<b>-5 638 155</b>	<b>-518 441</b>	<b>9 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>476 265</b>	<b>65 845</b>	<b>-410 420</b>	<b>-623 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	175 349	0	-175 349	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>175 349</b>	<b>0</b>	<b>-175 349</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>651 614</b>	<b>65 845</b>	<b>-585 769</b>	<b>-890 %</b>



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus  
Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Kollen på Verket Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Kollen på Verket Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 651 614,-. 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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.

#### **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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 29.04.2025  
Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 2957 Selskapsnavn: KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

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

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