



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 388 012	4 788 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 388 012</b>	<b>4 788 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		370 230	351 179
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 367	4 323
Annen driftskostnad		4 208 210	3 680 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 603 807</b>	<b>4 036 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>784 205</b>	<b>752 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 973	5 429
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 973</b>	<b>5 429</b>
Annen finanskostnad		372	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 601</b>	<b>5 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>807 806</b>	<b>757 916</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>807 806</b>	<b>757 916</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>807 806</b>	<b>757 916</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 805	757 916
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>807 805</b>	<b>757 916</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		78 434	57 301
Sum varige driftsmidler		78 434	57 301
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 434	57 301
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		117 391	113 749
Sum fordringer		117 391	113 749
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 225 031	3 596 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 225 031	3 596 460
Sum omløpsmidler		4 342 422	3 710 209
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 420 856</b>	<b>3 767 510</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 945 562	3 137 756
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 945 562</b>	<b>3 137 756</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 945 562</b>	<b>3 137 756</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<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		155 027	134 141
Skyldige offentlige avgifter		12 935	9 836
Annen kortsiktig gjeld		307 333	485 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 295</b>	<b>629 753</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>475 295</b>	<b>629 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 420 857</b>	<b>3 767 509</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503770

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 924 319 232  
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 388 012	4 788 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 388 012</b>	<b>4 788 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		370 230	351 179
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 367	4 323
Annen driftskostnad		4 208 210	3 680 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 603 807</b>	<b>4 036 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>784 205</b>	<b>752 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 973	5 429
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 973</b>	<b>5 429</b>
Annen finanskostnad		372	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 601</b>	<b>5 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>807 806</b>	<b>757 916</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>807 806</b>	<b>757 916</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>807 806</b>	<b>757 916</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 805	757 916
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>807 805</b>	<b>757 916</b>





Annen egenkapital	3 945 562	3 137 756
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 945 562</b>	<b>3 137 756</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 945 562</b>	<b>3 137 756</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	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	155 027	134 141
Skyldige offentlige avgifter	12 935	9 836
Annen kortsiktig gjeld	307 333	485 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>475 295</b>	<b>629 753</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>475 295</b>	<b>629 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 420 857</b>	<b>3 767 509</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 2023

Kollen På Verket Boligsameie

3. mai 2023

Selskapsnummer: 2957





## 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:

3. mai 2023 kl. 17:00, Anna Krefting Skole, Grorudenga 1, 1350 Lommedalen.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som møteleder.

### Forslag til vedtak

Bendik Hoff 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 Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

## **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## **Vedlegg**

- 1. 2957 Kollen På verket Boligsameie årsrapport og regnskap 2022.pdf
- 2. Revisjonsberetning Kollen på Verket.pdf

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000, -.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200.000, -.

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Gustafsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Jørgen Østensen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Nordby
- Olav Sameien

Sak 8

**Valgkomité**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Som valgkomité foreslås:

- Henrik Junker
- Harald Hansteen Hauge



**Forslag til vedtak**

Valgkomitéen er valgt til Henrik Junker og Harald Hansteen Hauge.



## **Til seksjonseierne i Kollen På Verket Boligsameie også inkludert Parkeringssameiet Grorudhaugen Garasjeanlegg**

**Velkommen til årsmøte onsdag den 3. mai 2023 kl. 17.00 i festsalen på Anna Krefthing skole**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kollen På Verket Boligsameie det kommende året.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme per seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig (se sist i dokumentet).

**Registreringsblanketten sist i dette heftet leveres i utfylt stand ved inngangen.**

**Leilighetsnummeret finnes på Vibbo/Meny/Min bolig.**

Disse numrene er fra 1–103.



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Kollen på Verket Boligsameie  
inkludert  
Parkeringsameiet Grorudhaugen Garasjeanlegg  
avholdes onsdag den 3. mai 2023 kl. 17.00 i festsalen på Anna Krefthing skole**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. Konstituering**

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

**2. Årsrapport for perioden mai 2022 til og med april 2023**

**3. Årsregnskap for 2022**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. Godtgjørelse til styret**

**5. Saker til behandling på årsmøtet**

Ingen forslag fra seksjonseierne er mottatt innen fristens utløp

**6. Valg av tillitsvalgte**

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av ett styremedlem for to år
- C) Valg av to vara styremedlemmer for to år
- D) Valg av to medlemmer til valgkomité for ett år
- E) Valg av én revisor for ett år

Bærums Verk, 14.04.2023  
Styret i Kollen på Verket Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## Årsrapport for 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Jørgen Østensen	Grorudhaugen 11A	2022–2023
Nestleder	Henrik Junker	Grorudhaugen 7	2021–2023
Styremedlem	Ellen Bergli	Grorudhaugen 9	2022–2024
Styremedlem	Erik Bjertness	Grorudhaugen 7	2021–2024
Styremedlem	Elly Frogner	Grorudhaugen 9	2022–2024
Varamedlem	Mette Christine Nordby	Grorudhaugen 3 A	2022–2023

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og to kvinner.

### Valgkomiteen

Harald Hansteen Hauge	Grorudhaugen 5
Trine Kvil	Grorudhaugen 11 A

### Generelle opplysninger om Kollen På Verket Boligsameie

Sameiet består av 104 seksjoner; herav 103 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Kollen På Verket Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924319232 og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresser:

Grorudhaugen 3 A  
Grorudhaugen 3 B  
Grorudhaugen 3 C  
Grorudhaugen 5  
Grorudhaugen 7  
Grorudhaugen 9  
Grorudhaugen 11 A  
Grorudhaugen 11 B

Gårds- og bruksnummer:  
115 166

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

### Ansatte

Kollen På Verket Boligsameie har to ansatte i form av en arbeidsavtale med Lars Lømo og Trond Vollen om løpende overvåking av tekniske installasjoner.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

## Styrets arbeid

I perioden 03.05.22–02.05.23 er det avholdt 15 styremøter. I tillegg til styremøtene er en rekke arbeidsmøter avholdt, pluss at nødvendige «hverdagsbeslutninger» tatt etter e-postutveksling. Styret har publisert 10 månedsbrev til beboerne i denne perioden.

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

En stor del av styrets arbeid i 2022/23 har dreid seg om styrets syn på mangler på flere områder av leveransen fra utbygger. I juni 2021 sendte sameiet er anmodning til Bærum kommune og ba om tilsyn fra kommunen.

For å avlaste styret og samtidig innhente styrket kompetanse har styret nedsatt arbeidsgrupper/komiteer som arbeider med spesifikke oppgaver:

- En gruppe arbeider med takoverbygg på terrasser og verandaer. Man håper på oppstart før sommeren.
- En gruppe ser på system for opplading og strømpris til el-biler.
- Etter at Kollen har blitt oppsøkt av skjeggkre, er det også nedsatt en komité for dette, bestående av én representant fra hver oppgang.

Gruppene rapporterer til styret, noe som gir styret et bedre grunnlag for å fatte beslutninger.

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

I tillegg til ovenstående har også beboere tatt ansvar 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.

## Drift og vedlikehold

Vi har hatt høyere driftskostnader i 2022 enn i 2021. Dette ble ivaretatt i budsjettet for 2022 og henger sammen med økte kostnader i forbindelse med serviceavtaler på VVS-anlegg, implementering av pålagt 5G kommunikasjon på heisene, økte kostnader i forbindelse med serviceavtale og filterskifte på ventilasjon.

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

- Avtalen med Asker Bærum Vaktmesterkompani er utvidet.
- For renholdet har vi fått inn en ny leverandør som gir bedre kvalitet til en lavere pris.
- Ny strømleverandør som vil gi oss reduserte strømkostnader.
- Ny, revidert avtale med Telenor på tv og data vil gi oss redusert kostnad på abonnement fra 1. april og økt datahastighet fra 1. mai 2023.

## Bygg og eiendom

### Utbygger

Styret har dialog med Attivo om mangler på bygninger og utearealer som vi ikke har kommet til enighet om. Vi har satt opp mangellister over aktuelle forhold for hhv utearealene og innomhusarealene. Utomhuslisten omfatter ca. 40 punkter, hvorav omtrent halvparten er uavklart med utbygger. Disse punktene omfatter blant annet overvannshåndtering på asfalterte flater, og oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene. Dette er forhold som vi avventer kommunens tilsynsbehandling på, se nærmere beskrivelse av tilsynssaken nedenfor. Flere av disse punktene regner vi med å komme til enighet med utbygger om på forsommeren. De nevnte punktene er kostbare å utbedre. Det er derfor tilsvarende viktig at vi får kommunen med oss på disse utbedringene. Avhengig av hva som vil være nødvendig av tiltak er kostnadene anslått til 1–2 mill.kr for håndtering av overvannet, samt oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene.

Innomhuspunktene omfatter 115 anmerkninger. Her har vi ca. 47 punkter som vi har diskusjoner med utbygger om. Av disse er det flere like temaer som framkommer ved at de er plassert i ulike deler av bygningsmassen. For eksempel er 20 av punktene knyttet til overflatekvalitet på gulv og garasjedekke, rengjøring, brannetting av rør- og kabelgjennomføringer, samt montering av manglende stikk.

De resterende punktene er i hovedsak løst.

I tillegg til overnevnte har vi særoppfølging av tekniske systemer. Dette gjelder:

- Ventilasjonssystemet som etter styrets oppfatning ikke trekker mat osen godt nok ut.
- Varmtvannsystemet som ikke gir høy nok temperatur på vannet til leiligheter i GH 11.
- Jordvarmesystemet hvor vi mangler dokumentasjon på at 60 % av oppvarmingsbehovet skal komme fra jordvarmen.
- Elbil-ladesystemet som ikke fungerer tilfredsstillende for enkelte bilmerker.

I juni 2021 besluttet styret å be Bærum kommune om tilsyn på deler av byggesaken begrunnet med at utbygger etter vår oppfatning ikke har fulgt kravene i reguleringsbestemmelsene og TEK 10 (gjeldende byggeforskrift på planleggingstidspunktet).

Temaene som ble tatt opp omfatter blant annet:

- Dårlig avrenning og drenering av områder med fast dekke.
- Manglende oppsamling av regnvann og nedføring av overvann fra terrasser.
- Manglende gjesteparkeringsplasser.
- For trang snumulighet ved innkjøring til GH 5 og 7.
- Manglende dørautomatikk på noen rømningsveier.
- Manglende kapasitet på ventilasjon av matos.
- Manglende tilrettelegging for opplading av elbiler.
- Manglende sykkelparkeringsplasser.
- Manglende struktur og gjenfinnbarhet på FDV-dokumentasjonen.

Bærum kommune har vært svært tilbakeholdne med å gi instruksjoner til utbygger til tross for at vi mener at flere forhold ikke er i samsvar med TEK 10. Kommunen har iverksatt kommunikasjon med utbyggers ansvarlige foretak for prosjektering og utførelse for å svare ut våre anmerkninger. Resultatet er at flere av punktene er akseptert av utbygger og vil bli rettet.

Flere punkter gjenstår dessverre fremdeles. Disse følges opp mot kommunen, telefonisk og via eposter.



Uavklarte punkter gjelder takrenner på terrasser, overvannshåndteringen, utvidet snuplass for GH 5 og 7, samt kapasitet på ventilasjon.

Øvrige forhold som vi har påklaget til kommunen ser ut til å gå i orden. Til informasjon vil utbygger etablere tre ekstra gjesteparkeringsplasser ved søppelsjaktene. Her pågår en søknadsprosess mot kommunen. Det medfører også at flaggstangen flyttes.

Av andre vesentlig forhold som trekkes fram er lekkasjen i østfasaden på GH 11 som ikke er utbedret, men er under forberedelse av utbygger.

Vibrasjoner i rørsystemet er påklaget, men ikke løst.

Utearealene, med unntak av plenen på tunet, er formelt ikke overtatt av styret. Vi har tilbakeholdt ca. 700 000 kr som ikke utbetales fra megler til Attivo før vi er enige i en overtakelsesprotokoll.

Styret rapporterte i fjor at vi var av den mening at strømforbruk og effektiviteten av bergvarmesystemet ikke samsvarte med de forventningene det var naturlig å ha. Utbygger har foretatt målinger og beregninger gjennom siste driftsår og har konkludert med at leveransen er innenfor de kravene som stilles.

Styret mener fortsatt at dette ikke er godt nok dokumentert og har avkrevet utbygger energiberegninger og en teknisk kontroll på varmesystemet. Utbygger arbeider i skrivende stund med en plan for gjennomføring av dette.

Styret mener videre at strømforbruk og effektiviteten av bergvarmesystemet ikke er tilfredsstillende. Vi har mottatt henvendelser fra flere beboere om lav temperatur på gulvvarmen (lav temperatur i leilighetene), som kan ha sammenheng med kapasiteten på bergvarmesystemet. Dette følges tett opp.

Styret registrerte at mange badерom i leiligheter hadde løse gulvfliser. Utbygger ble bedt om å gå gjennom samtlige badерom for å sjekke omfanget, og deretter utbedre forholdet. Styret har mottatt oversikter over omfanget, og blitt informert om at utbedringsarbeidene er igangsatt, men mangler bekreftelse på at arbeidsomfanget er fullført.

## Ladeproblematikk

Før de av oss som har billadere fungerte systemet meget godt fram til november 2022. Etter det har de aller fleste fått problemer med å tidsstyre ladingen. Det innebærer at vi har mistet muligheten til å styre lading og strømforbruk til de tidene på døgnet hvor det er rimeligst for oss å lade.

Som tidligere orientert om, har det vært vanskelig å adressere problemet og følgelig avkreve en løsning. Bakgrunnen er at mye skjedde på samme tid:

- 1) Vi fikk utbygger til å utvide infrastrukturen til laderne. Det ble installert i oktober/november.
- 2) Leverandøren av styringen gjennomførte en oppdatering av systemet på samme tid.
- 3) Flere av bilmerkene gjennomførte også en oppdatering i samme tidsområde.

Etter utallige feilmeldinger og forsøk på utbedringer har styret bestemt at vi skanner markedet for alternative løsninger. Men før vi engasjerer et nytt firma, ønsker vi å forsikre oss om at det vil løse problemene våre. Det arbeider vi med nå.



## Investeringer

AV-utstyr i spisestuen med stor tv-skjerm er montert.  
Hjertestarter i GH 9 er montert.

## Aktiviteter/felleslokaler/utleie

Etter at koronarestriksjoner ble hevet, har det vært en stor økning i fellesaktiviteter og i utleie.

### Utleie

Spisestuen med kjøkken har vært leid ut til selskap 19 ganger i løpet av 2022.  
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

Trimrommet har vært mye i bruk, spesielt i vinterhalvåret. Etter at restriksjonene ble hevet, er det nå mulig å være flere i trimrommet samtidig. Hvis den enkelte ønsker å trene alene, er dette også mulig, men da må begge rutene på booking-skjemaet krysses av. Er man åpen for at andre trener samtidig, krysses bare den ene ruten av.

### Arrangement

En *planleggingskomité* har planlagt aktiviteter og arrangement gjennom året, og en egen *arrangementsskomité* har hatt ansvar for foredrag m.m. Antall arrangement har vært jevnt over godt besøkt. Det var ti arrangement der mat var servert (gjennomsnittlig 40 deltagere per gang), to pubkvelder, fem foredrag, fire konserter og flere andre kulturelle innslag, samt utflukter. Sommercruise med M/S Rigmor var et høydepunkt for mange. Mange beboere har vært svært villige til å bidra med det praktiske ved disse arrangementene.

### Faste aktiviteter

I løpet av året har det vært en del aktiviteter som er selvgående: turgrupper hver tirsdag, sosial strikkegruppe på tirsdagskvelder, lesegrupper på onsdager, yogakurs hver mandag formiddag (til selvkostnad), visekveld en onsdag i måneden, bocciagruppe på torsdager i sommerhalvåret og en liten gruppe som sørger for beplantning og stell av blomsterkassene ved bommen.

### 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 5 000, og til foredragsholdere et maks honorar på kr 3 000. Til foredragsholdere eller musikere som ikke tar honorar gis det blomster eller vin. 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.).



## Dugnader

Det ble avholdt en meget vellykket vårdugnad med ca. 50 deltagere. Buskområder ble ryddet og plenene ble rensket for grus etter vinterens strøing. Godt utført arbeid, og vi vil prøve å få til dette hver vår. Beskjæring av busker er nødvendig, og det satses her også på dugnad.

I tillegg kan vi tenke oss å få til mindre dugnader i forbindelse med enkle vedlikeholdsarbeider.

Blant annet ser det ut til at en del utvendig panel mot syd trenger et nytt lag beis. Dette vil ikke bli noe tvang, men kun på frivillig basis.

## 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 2022 gjennomført løpende internkontroll av vann og avløp, heiser, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, varmpumper, 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.

Den 14. november 2022 gjennomførte sameiet brannøvelse med evakuering. De fleste beboere deltok på øvelsen. 10 minutter etter at brannalarmen ble utløst, var samtlige beboere på møteplassen. Alle beboere skal nå være kjent med sin rømningsvei ut hvis brann skulle oppstå. Brannøvelse skal gjennomføres hvert annet år.

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.

## Skjeggkre

Det har vist seg at sameiet har fått skjeggkre. I første omgang ba styret om at alle beboere måtte legge ut feller med åte for å finne ut hvor det var skjeggkre. Data for dette ble innsamlet.

Fordi det ble funnet en god del skjeggkre i flere leiligheter og boder, nedsatte styret en egen skjeggkregruppe som skulle ta seg av videre behandling av problematikken. I utgangspunktet er dette ikke en forsikringssak for sameiet, da skjeggkre ikke defineres som skadedyr. Det er derfor den enkeltes ansvar å gjøre noe med det.



Skjeggkregruppen kontaktet Anticimex som vårt forsikringsselskap IF har avtale med. De foretok kartlegging ved å sette ut sine egne feller i alle oppganger. Innsamling av disse viste skjeggkre i alle oppganger fra nr. 3A til og med nr. 9. Det ble derfor bestemt at Anticimex skulle sette i gang bekjempelse av skjeggkre. Forhåpentligvis blir vi kvitt dette for flere år framover. Det må allikevel tas høyde for at dette er noe som også kan oppstå senere. Det er ennå ikke avdekket skjeggkre i nr. 11.

Styret har besluttet å dekke denne behandlingen. Sameiet dekker skjeggkrebehandling kun én gang per oppgang.

Beboerne oppfordres til å sjekke sine innboforsikringer mht. skadedyrbekjempelse. De som ikke har skadedyrbekjempelse inne i sine avtaler, bør endre sine avtaler.

## **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 tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 regnskapet for 2022

### 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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 5.388.012.

Dette er kr 122.032 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter som ikke var budsjettert.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr -4.603.508.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen budsjetterte poster på drift og vedlikehold ble utsatt til 2023 samt litt mindre utgifter jevnt over, bl.a. som følge av at vi ikke har overtatt og inngått avtale på utomhusområdet ennå, samt pandemien som har gjort sitt til at velferdskostnadene er lavere enn budsjett.

Strømkostnader har vært innenfor budsjettet.

Sameiet har ca. kr 415.000 lavere kostnader enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3.867.127, -.

### Før øvrig

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 139 849	4 674 036	5 139 000	5 303 000
Ladeinntekter EL-bil		119 830	0	0	100 000
Andre inntekter	3	128 333	114 618	127 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 388 012</b>	<b>4 788 654</b>	<b>5 266 000</b>	<b>5 533 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-148 555	-144 054	-162 491	-163 750
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	13	-25 367	-4 323	-17 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-25 155	-9 690	-10 000	-25 155
Andre honorarer		-21 675	-7 125	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-138 908	-134 990	-139 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-8 040	-2 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-605 282	-546 464	-1 137 009	-1 152 000
Forsikringer		-266 469	-246 079	-275 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-654 747	-597 256	-636 000	-688 000
Energi/fyring		-1 191 334	-1 189 119	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-438 990	-404 133	-450 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-879 286	-550 934	-787 500	-913 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 603 808</b>	<b>-4 036 167</b>	<b>-5 019 000</b>	<b>5 260 405</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>784 204</b>	<b>752 487</b>	<b>247 000</b>	<b>272 595</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 973	5 429	2 000	0
Finanskostnader	12	-372	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 601</b>	<b>5 429</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>807 805</b>	<b>757 916</b>	<b>249 000</b>	<b>272 595</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		807 805	757 916		

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	78 434	57 301
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 434</b>	<b>57 301</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 130
Forskuddsbetalte kostnader		117 391	110 619
Driftskonto OBOS-banken		1 248 637	894 361
Driftskonto OBOS-banken II		341 079	140 448
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 828	6 002
Sparekonto OBOS-banken		2 577 047	2 555 649
Innestående i andre banker		51 440	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 342 422</b>	<b>3 710 209</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 420 856</b>	<b>3 767 510</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 945 562	3 137 756
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 945 562</b>	<b>3 137 756</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 770	62 341
Leverandørgjeld		155 027	134 141
Skyldige offentlige avgifter	14	12 935	9 836
Annen kortsiktig gjeld	15	227 563	423 435
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>475 295</b>	<b>629 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 420 856</b>	<b>3 767 510</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 14.14.2023  
Styret i Kollen På Verket Boligsameie

Per Jørgen Østensen /s/

Ellen M Hjorth Bergli /s/

Erik Bjertness /s/



Elly Frogner /s/

Henrik Junker /s/

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	3 036 783
Oppvarming	728 793
Drift fellesrom	341 445
TV	341 445
Felleskostnader lik	281 499
Garasje	204 867
Bredbånd	204 867
Leie tidl.år	150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 139 849</b>

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

Egenandeler aktiviteter	51 383
Utleie gjesterom	30 050
Andre leieinntekter	46 900
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>128 333</b>

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

Ordinær lønn	-90 366
Påløpte feriepenger	-11 296
Arbeidsgiveravgift	-45 590
Yrkesskadeforsikring	-1 304
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-148 555</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 805, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 155.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 040
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 040</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 432
Drift/vedlikehold VVS	-180 458
Drift/vedlikehold elektro	-111 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 736
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 857
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 527
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-605 282</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-329 603
Renovasjonsavgift	-325 144
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-654 747</b>

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

Verktøy og redskaper	-12 430
Telefon-/kontormaskiner	-2 474
Driftsmateriell	-198
Vakthold	-6 057
Renhold ved firmaer	-466 206
Snørydding	-136 051
Gressklipping	-40 270
Andre fremmede tjenester	-8 870
Kontor- og datarekvisita	-12 665
Trykksaker	-9 901
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-7 356
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 805
Andre kontorkostnader	-13 771
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 336
Bank- og kortgebyr	-4 224
Velferdskostnader	-151 673
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-879 286</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 973</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-372
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-372</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper			
Tilgang 2021	32 430		
Avskrevet tidligere	-2 703		
Avskrevet i år	-6 486		
			23 241
Tilhenger			
Tilgang 2022	16 500		
Avskrevet i år	-1 650		
			14 850
Hagemøbler			
Tilgang 2021	29 194		
Avskrevet tidligere	-1 620		
Avskrevet i år	-9 731		
			17 843
Piano			
Tilgang 2022	30 000		
Avskrevet i år	-7 500		
			22 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>78 434</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-25 367</b>
--------------------------------	--	--	----------------

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk			-6 828
Skyldig arbeidsgiveravgift			-6 107
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>			<b>-12 935</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 296
Gebyrer	35
Påløpte kostnader - strøm, renhold og kommunale avgifter	-216 302
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-227 563</b>

**NOTE 10 B****VELFERDSUTGIFTER**

Per 31.12.22 står det at det har vært utgifter på kr 151.673. I løpet av 2022 har beboere betalt egenandeler via Vipps som er inntekter på kr 51.439,70. De reelle utgiftene til velferd i 2022 er på kr 100.233,30.

Sameiet bruker altså atskillig mindre enn budsjettet, da dette må regnes mot hverandre. Det er ikke mulig å synliggjøre dette med regnskapsprogrammet som benyttes, og det kommer heller ikke fram i regnskapssystemet hva de enkelte beløp som er vipset, egentlig er.



## Kommentarer til budsjett for 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune er vann- og avløpsavgiften vedtatt å øke med 20 %, og renovasjonsavgift med 3,1 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. De har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

I tråd med estimatet fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en kostnad på nivå med faktisk kostnad i 2022. I budsjettet for 2022 hadde man tatt høyde for en betydelig økning, men resultatet viser at man har holdt seg innenfor budsjettet.

Sent på høsten i 2022 inngikk styret en avtale med strømleverandør Eneas, som tilbyr betydelig lavere strømpriser.

Strømutgiften for januar og februar 2023 var på kr 298.957. I h.h.t. utregninger for to måneder i 2023 er besparelsen ca. kr 37.000.

Nåværende avtale med Enas gjennomgås innen 01.06.2023. Da kan vi ev inngå en videreføring av avtalen som gjelder for tre år.

### Forsikring

Vi er i dag forsikret gjennom If skadeforsikring. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kollen På Verket Boligsameie.

Det er en trygg og relativ god avtale, men vi er varslet om en betydelig premieøkning for neste periode.

Styret sjekker derfor ut med konkurrenter om det er noe å hente på pris uten å få dårligere vilkår.

Det innebærer møter, gjennomgang av bygg og tekniske installasjoner, og til slutt en vurdering av tilbudene.

I skrivende stund venter vi på tilbudene, men regner med at dette er avklart når vi kommer på årsmøtet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

### Andre driftskostnader

Økte vedlikeholdsutgifter utvendig: Vi overtar skråninger.  
Årlig boning av gulv med banebelegg vurderes.

### Lån

Kollen på Verket Boligsameie har ikke lån.

### Bygg og eiendom

#### Utbygger

Vi har flere utestående saker med utbygger som vi mener utbygger bør utbedre, men som det er dissens om. Dette gjelder blant annet montering av takrenner på terrasser, håndtering/avrenning av overvann og etablering av forbedret fallforhold på asfalt. Dersom vi ikke kommer i mål med disse sakene, risikerer vi å måtte betale for utbedringene selv.

Planene er derfor delt inn i to hovedklasser:

Investeringer og planer på kort sikt, og investeringer og planer lang sikt.

Dette vil være dynamiske planer som kontinuerlig må evalueres og prioriteres av dette og kommende styret.

Hvis vi ser bort fra sakene vi strides om med utbygger, så vil de prioriterte sakene i 2023-budsjettet omfatte:

#### Budsjettet i 2023:

- Ny hjertestarter. Denne utsettes grunnet store driftskostnader.
- Avtale om sommervedlikehold på utomhusområdet for klipping av skråninger mot gården er inngått.
- Bearbeiding av gulv i ganger og fellesrom vurderes hvert år.
- Oppgradering av alarmsystemet i heisene til kompatibilitet med 5G.

#### Planer, ikke budsjettet i 2023:

I flere av de sakene vi har klagd overfor utbygger på, går det tregt. I 2022 systematiserte vi gjestående 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 vil være med på befaringer framover for å konkludere mange av punktene. 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. Dette kan omfatte store beløp. Styret har fokus på å følge opp disse sakene. Vi benytter referanser til TEK 10 samt løsninger angitt i «Anvisninger i Byggforskerien fra Sintef Byggforsk» som grunnlag for våre krav. Utbygger har svart med blant annet å engasjere en uavhengig konsulent for å vurdere våre krav. Foreløpige indikasjoner gir oss medhold i mange av kravene våre som er vurdert av konsulenten.

Tilsynssaken vi har anmodet kommunen om å gjennomføre mot utbygger, går tregt, spesielt mht. de vanskelige punktene som omhandler drenering på asfalterte flater og oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene. Disse sakene følges mot kommunen. Styret mener vi er tjent med å være tålmodige mht. avklaringer. Vi har fått gjennomslag for noen av sakene, mens andre går det meget tregt med. Se nærmere beskrivelse av sakene under kapittel «Bygg og eiendom». Dersom vi ikke får



medhold i hele eller deler av disse sakene, vil vi måtte sette av midler for å dekke inn nødvendige oppgraderinger

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

- Takrenner på terrasser og nedføringer.  
Årsak: 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.  
Årsak: 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.
- Elbil ladesystem. Det kan bli nødvendig med utskiftninger.



### **Innkomne forslag**

Ingen forslag fra eiere (beboere) for behandling på årsmøtet er mottatt innen fristen, 17.3.23.



**2957 Kollen På Verket Boligsameie  
Valgkomiteen innstiller følgende personer:**

**A. Som leder foreslås**

Navn: Arne Gustafsen

Adresse: Grorudhaugen 11A

E-postadresse: [gustafsen.arne@icloud.com](mailto:gustafsen.arne@icloud.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg**

Navn: Erik Bjertness (på valg i 2024)

Adresse: Grorudhaugen 7

E-postadresse: [ebj@muliticonsult.no](mailto:ebj@muliticonsult.no)

Navn: Ellen Bergli (på valg i 2024)

Adresse: Grorudhaugen 9

E-postadresse: [ellen.bergli@gmail.com](mailto:ellen.bergli@gmail.com)

Navn: Elly Frogner (på valg i 2024)

Adresse: Grorudhaugen 9

E-postadresse: [elly.frogner@gmail.com](mailto:elly.frogner@gmail.com)

**Som styremedlem foreslås**

Navn: Per Jørgen Østensen

Adresse: Grorudhaugen 11A

E-postadresse: [perjorgen.ostensen@gmail.com](mailto:perjorgen.ostensen@gmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås**

1. Navn: Christine Nordby (gjenvalg, velges for to år) Adresse: Grorudhaugen 3A

E-postadresse: [christine.nordby2016@gmail.com](mailto:christine.nordby2016@gmail.com)

og

2. Navn: Olav Sameien (velges for to år)

Adresse: Grorudhaugen 3A

E-postadresse: [olav.sameien@online.no](mailto:olav.sameien@online.no)

**D. Som valgkomité foreslås**

Navn: Henrik Junker

Adresse: Grorudhaugen 7

E-postadresse: [henrik.junker3@gmail.com](mailto:henrik.junker3@gmail.com)

og

Navn: Harald Hansteen Hauge

Adresse: Grorudhaugen 5

E-postadresse: [hhhauge@online.no](mailto:hhhauge@online.no)



**E. Som revisor foreslås**

Otterstad revisjonskontor AS v/ statsautorisert revisor Merete Otterstad Sandsnes

Bærums Verk den 17.03.2023

For valgkomiteen

Trine Kvil og Harald Hansteen Hauge



2957 Kollen På Verket Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE DEN 3. MAI 2023

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

Leilighetsnummeret finnes på Vibbo/Meny/Min bolig.  
Disse numrene er fra 1–103.

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Kollen på Verket Boligsameie

Eiers underskrift og dato:

.....  
(Underskrift)

.....  
(Dato)



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeff@obos.no](mailto:oeff@obos.no)

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

Vedlegg 1

2023 Kollen På verket Boligsameie årsrapport og regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



## 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 807 805. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

Oppegård, 20.04.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

**Selskapsnummer:** 2957 **Selskapsnavn:** Kollen På Verket Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



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.