



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 788 654	4 404 763
Sum inntekter		4 788 654	4 404 763
Kostnader			
Lønnskostnad		344 054	24 997
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 323	
Annen driftskostnad		3 687 790	2 001 609
Sum kostnader		4 036 167	2 026 606
Driftsresultat		752 487	2 378 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 429	1 683
Sum finansinntekter		5 429	1 683
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 429	1 683
Ordinært resultat før skattekostnad		757 916	2 379 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		757 916	2 379 840
Årsresultat		757 916	2 379 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		757 916	2 379 840
Sum overføringer og disponeringer		757 916	2 379 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 301	
Sum varige driftsmidler		57 301	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 301	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 749	78 518
Sum fordringer		113 749	78 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 596 460	2 615 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 596 460	2 615 754
Sum omløpsmidler		3 710 209	2 694 272
SUM EIENDELER		3 767 510	2 694 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 137 756	2 379 840
Sum opptjent egenkapital		3 137 756	2 379 840
Sum egenkapital		3 137 756	2 379 840
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 141	
Skyldige offentlige avgifter		9 836	10 929
Annen kortsiktig gjeld		485 776	303 503
Sum kortsiktig gjeld		629 753	314 432
Sum gjeld		629 753	314 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 767 509	2 694 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 328959

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 924 319 232
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 788 654	4 404 763
Sum inntekter		4 788 654	4 404 763
Kostnader			
Lønnskostnad		344 054	24 997
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 323	
Annen driftskostnad		3 687 790	2 001 609
Sum kostnader		4 036 167	2 026 606
Driftsresultat		752 487	2 378 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 429	1 683
Sum finansinntekter		5 429	1 683
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 429	1 683
Ordinært resultat før skattekostnad		757 916	2 379 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		757 916	2 379 840
Årsresultat		757 916	2 379 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		757 916	2 379 840
Sum overføringer og disponeringer		757 916	2 379 840



Organisasjonsnr: 924 319 232
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		57 301	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		57 301	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		113 749	78 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 596 460	2 615 754
Sum omløpsmidler		3 710 209	2 694 272
SUM EIENDELER		3 767 510	2 694 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 137 756	2 379 840
Sum opptjent egenkapital	3 137 756	2 379 840
Sum egenkapital	3 137 756	2 379 840
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	134 141	
Skyldige offentlige avgifter	9 836	10 929
Annen kortsiktig gjeld	485 776	303 503
Sum kortsiktig gjeld	629 753	314 432
Sum gjeld	629 753	314 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 767 509	2 694 272



Organisasjonsnr: 924 319 232
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

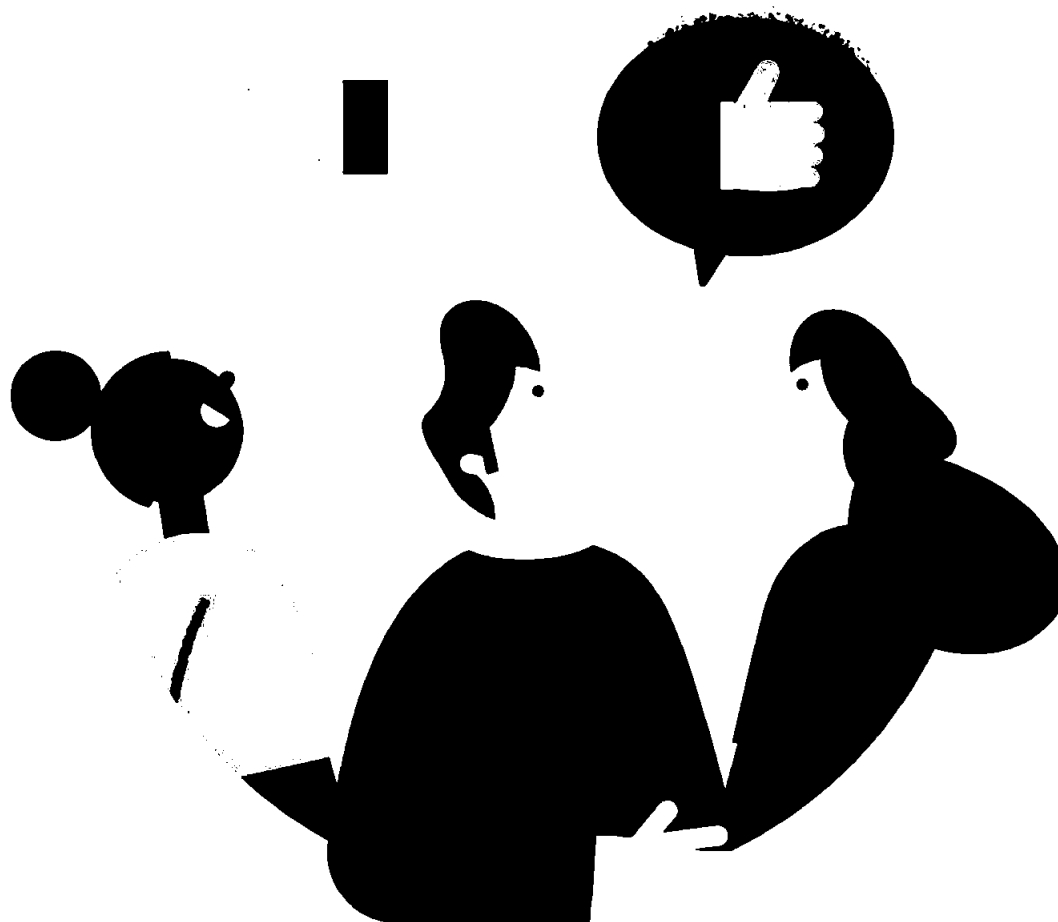
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2957 Kollen på Verket Boligsameie
inkludert Parkeringssameiet Grorudhaugen Garasjeanlegg



BESKYTTET



BESKYTTET



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

Velkommen til årsmøte, mandag 2. mai 2022 kl. 17.00 i festsalen på Anna Krefthing skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig (se bakerst i dette heftet).

Registreringsblanketten (henger bakerst i dette heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kollen på Verket Boligsameie
Inkludert
Parkeringssameiet Grorudhaugen Garasjeanlegg
avholdes mandag 2. mai 2022 kl. 17.00 i festsalen på Anna Krefting skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedr. takrenner
 - B) Vedr. gjesteparkering
 - C) Vedr. referat fra styremøter
 - D) Vedr. takoverbygg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 vara styremedlem

Bærums Verk, 02.04.2022
Styret i Kollen på Verket Boligsameie

Harald Hansteen Hauge Henrik Junker Per Jørgen Østensen Erik Bjertness
Mette Christine Nordby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Hansteen Hauge	Grorudhaugen 5	2021-2022
Nestleder	Henrik Junker	Grorudhaugen 7	2021-2023
Styremedlem	Per Jørgen Østensen	Grorudhaugen 11 A	2021-2023
Styremedlem	Erik Bjertness	Grorudhaugen 7	2021-2022
Styremedlem	Mette Christine Nordby	Grorudhaugen 3 A	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 adresse:

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 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Styrets arbeid

I perioden 10.05.21 – 02.05.22 er det avholdt 15 styremøter. I tillegg til styremøtene har nødvendige «hverdagsbeslutninger» blitt tatt etter mailutveksling.

BESKYTTET



En stor del av styrets arbeid i 2021/22 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 skal ha fokus på/arbeide med spesifikke oppgaver. En gruppe skal vurdere og utarbeide en plan for takoverbygg på terrasser og verandaer. En annen gruppe skal se på system for lading og strømpris til el-biler. Gruppene rapporterer til styret, noe som gir styret et bedre grunnlag til å fatte beslutninger.

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

I tillegg til ovenstående er det også beboere som har tatt ansvar for gressklipping, beplantning, flagging, 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 samholdighet på Kollen!

Aktiviteter / felleslokaler / utleie

Korona-pandemien med tilhørende restriksjoner har hatt stor innvirkning på aktiviteter, bruk av fellesstuene, samt **utleie** av spisestuen og gjesterommene.

Spisestuen med kjøkken har vært leid ut til selskap 6 ganger. Gjesterom 1 har vært leid ut 50 netter og gjesterom 2 har vært leid ut 34 netter. Lokalene har vært booket flere dager, men det har vært en del avbestillinger p.g.a. nye restriksjoner og covid-smitte. Etter ønske fra beboere har reglene for utleie av spisestuen blitt revidert fra 1/12-21 slik at det nå er mulig å leie spisestuen, TV-stuen og kjøkken fredager, lørdager eller søndager med obligatorisk utvask av rengjøringsbyrå etter bruk. Det er også kjøpt inn en sofagruppe med godstoler som er plassert bakerst i spisestuen. Nettsiden som er tilgjengelig for booking av rom fungerer slik den er tenkt.

Trimrommet har vært mye i bruk med forsterket hygieneregler, spesielt vinterhalvåret. Sommeren 2021 ble det installert et multifunksjons-apparat.

Aktivitetsgruppen har planlagt en del aktiviteter og arrangement gjennom året. Antall **aktiviteter** har vært sterkt redusert p.g.a. covid-restriksjoner. Sommeren 2021 ble det arrangert 2 beboer kvelder med bevertning i fellesstuene med til sammen over 100 beboere. I løpet av september ble det arrangert 4 kvelder med bevertning slik at beboere som bodde i samme boligblokkene kunne bli kjent. Til sammen deltok ca. 80 beboere. Søndag 24/10 ble det arrangert en intimkonsert med strykekvartett ledet av to beboere. Onsdag 10/11 ble det arrangert en offisiell åpning av Kollen med bl.a. besøk av Ordfører Lisbeth Hammer Krog og initiativtakere til å bygge seniorboliger på Kollen. Det ble taler og høytidelig klipping av snor, omvisning av felleslokalene og bevertning. På 1. søndag i advent, 28/11, ble lysene på juletreet på tunet tent med en uformell samling ute med sang og servering av gløgg. Mange beboere har vært veldig velvillige til å bidra med det praktiske ved disse arrangement.

I løpet av året har det vært en del **faste aktiviteter** som er selvgående: turgruppe hver tirsdag, sosial strikke-gruppe tirsdager og onsdager, lese-gruppe på onsdag, boccia-gruppe på torsdager i sommerhalvåret og en liten gruppe som sørger for beplantning og stell av blomsterkassene ved bommen.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 788 654.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter på ca. kr 140 000 som ikke var budsjettet og som er spesifisert under note 2 og 3 til resultatregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 036 167.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold bl.a. som følge av at vi ikke har overtatt og inngått avtale på utomhusområdet enda, samt pandemien som har gjort sitt til at velferdskostnadene er lavere enn budsjett. Som kjent har vi betydelig høyere kostnader på strøm. Samlet har vi ca. kr 130 000 lavere kostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 757 916 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 080 455.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022 OG FREMTIDIGE PLANER

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

Planer og investeringer

Grorudhaugen er, som alle vet, et nytt Sameie med et ny bygningsmasse. Med det som bakgrunn, skulle man tro det ikke ville være nødvendig med store planer for investeringer og uventede kostnader.

Fakta er noe annerledes. Vi vet ennå ikke hvor det lander med de store og uavklarte sakene vi har reklamert på ovenfor utbygger, og det redegjøres for det under punktet om **Bygg og Eiendom**. Dersom vi ikke kommer i mål med disse, risikerer vi å måtte betale for utbedringene selv.

Planene er derfor delt inn i to hovedklasser:

Investeringer og planer på kort og lang sikt. Dette vil være dynamiske planer som kontinuerlig må evalueres og prioriteres av dette og kommende styrer. Hvis vi ser bort fra sakene vi strides om med utbygger, ser de prioriterte sakene i 2022-budsjettet sånn ut:

- Ny hjertestarter (monteres i Gh 3B)
- Inngå avtale om sommersvedlikehold på utomhusområdet
- Årlig bearbeiding av gulv i ganger og fellesrom
- AV utstyr /prosjektor eller TV-skjerm i spisesalen

Planer, ikke budsjettet i 2022

- Takrenner
Årsak: Vi sliter med drypp og renning når det regner, vi gjør rent, eller snøen tiner på terrassene.
- Avrenning /håndtering av overvann
Årsak: Vi opplever ansamlinger av vann flere steder på de asfalterte områdene. Dette medfører problemer på kort og lang sikt; særlig vinterstid med isdannelse.
- Hellelegging av sti ned til flaggstang
Årsak: Oppgraderingen vil se bedre ut, samtidig som vi får dette definert som en sti som skal måkes om vinteren.
- Fliser på terrassen utenfor felleslokalene.
Årsak: Vil gjøre renholdet lettere.
- Proff oppvaskmaskiner i felleskjøkkenet
Oppvaskmaskinene er ikke optimale m.t.p. tidsforbruk for aktiviteten det legges opp til i fellesrommene.

Bygg og eiendom

Styret har en dialog med Attivo om mangler på bygninger og utearealer som vi ikke har kommet til enighet om. I juni 2021 besluttet styret å be Bærum kommune om tilsyn begrunnet med at utbygger etter vår oppfatning ikke har fulgt kravene i TEK 10 (gjeldende byggforskrift på planleggingstidspunktet). Det omfatter blant annet dårlig avrenning og drenering av områder med fast dekke, oppsamling av regnvann og nedføring av vann fra terrasser, manglende gjesteparkeringsplasser, manglende dørautomatikk på noen rømningsveier.

BESKYTTET



Utearealene med unntak av plenen på tunet er formelt ikke overtatt. Vi har også en anmerkning på lekkasje i østfasaden på Gh 11. Dette ser vi på som svært alvorlig. Attivo har forsøkt med utbedringer, men har ikke lyktes med den løsningen de har valgt.

Vi har stort fokus på baderskabiner med løse fliser og vibrasjoner i rørsystemet, og håper at pågående utbedring fra leverandør skal sikre et godt resultat.

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.

Fra avholdte befaringer med utbygger og deres underentreprenører foreligger det mangelliste som følges opp overfor utbygger.

Gjennom 2021 har vi inngått driftsavtaler med leverandører for å vedlikeholde tekniske systemer i og rundt bygningsmassen. Dette gjelder foreløpig ikke grøntarealene som vi formelt ikke har overtatt fra utbygger. Driftsavtalene sammen med løpende inspeksjon fra vår egen driftsavdeling bidrar til at vi opprettholder vårt eget ansvar i forhold til myndigheter og garantiforpliktelser.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med en fordobling av drift og vedlikeholdskostanden for 2022. Dette henger sammen med forventet oppstart av utomhusavtale, økte kostnader i f.m. serviceavtaler på VVS-anlegg, implementering av pålagt 5G kommunikasjon på heisene, økte kostnader i f.m. service-avtale og filterskifte på ventilasjon.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en kostnad på nivå med faktisk i 2021. Det er likevel en fordobling av energikostnader som budsjettert for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 275 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kollen på Verket Boligsameie.

Andre driftskostnader

Det forventes en økning som følge av økte velferdsaktiviteter og årlig gulvbehandling av korridorer, trappehus og andre fellesarealer.

Lån

Kollen på Verket Boligsameie har ikke lån.

BESKYTTET



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 14% økning av felleskostnadene m.v.f. 1.april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
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 Boligsameie's årsregnskap som viser et overskudd på kr 757 916. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjett tall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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, 30.03.2022
Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 674 036	4 392 222	4 647 000	5 139 000
Andre inntekter	3	114 618	12 541	0	127 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 788 654	4 404 763	4 647 000	5 266 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-144 054	-24 997	-139 000	-162 491
Styrehonorar	5	-200 000	0	-200 000	-150 000
Avskrivninger	12	-4 323	0	0	-17 000
Revisjonshonorar	6	-9 690	0	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-7 125	0	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-134 990	-115 078	-135 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-2 000	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-546 464	-171 921	-1 105 000	-1 137 009
Forsikringer		-246 079	-215 887	-270 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-597 256	-452 689	-620 000	-636 000
Energi/fyring		-1 189 119	-430 837	-600 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 133	-280 904	-400 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-550 934	-334 293	-671 000	-787 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 036 167	-2 026 606	-4 165 000	-5 019 000
DRIFTSRESULTAT		752 487	2 378 157	482 000	247 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 429	1 683	2 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 429	1 683	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		757 916	2 379 840	484 000	249 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		757 916	2 379 840		

BESKYTTET



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	57 301	0
SUM ANLEGGSMIDLER		57 301	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 130	16 190
Forskuddsbetalte kostnader		110 619	19 686
Andre kortsiktige fordringer		0	42 642
Driftskonto OBOS-banken		894 361	1 094 953
Driftskonto OBOS-banken II		140 448	12 471
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 002	7 839
Sparekonto OBOS-banken		2 555 649	1 500 491
SUM OMLØPSMIDLER		3 710 209	2 694 272
SUM EIENDELER		3 767 510	2 694 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 137 756	2 379 840
SUM EGENKAPITAL		3 137 756	2 379 840
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 341	53 506
Leverandørgjeld		134 141	0
Skyldige offentlige avgifter	13	9 836	10 929
Annen kortsiktig gjeld	14	423 435	249 997
SUM KORTSIKTIG GJELD		629 754	314 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 767 510	2 694 272
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 29.mars.2022
Styret i Kollen På Verket Boligsameie

Harald Hansteen Hauge/s/

Per Jørgen Østensen/s/

Erik Bjertness/s/

Mette Christine Nordby/s/

Henrik Junker/s/

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 748 000
Oppvarming	659 520
Drift fellesrom	309 000
TV	309 000
Felleskostnader lik	254 616
Bredbånd	185 400
Garasje	184 800
Startkapital	23 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 674 036

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil	50 818
Gave fra Holt Eiendom AS	25 000
Utleie gjesterom	21 500
Leieinntekt	10 400
Skigard	6 900
SUM ANDRE INNETEKTER	114 618

BESKYTTET

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

Ordinær lønn	-89 462
Påløpte feriepenger	-11 183
Fri bil, tlf etc.	-12
Arbeidsgiveravgift	-43 398
SUM PERSONALKOSTNADER	-144 054

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 2020/2021, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 5 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 690.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 000
SUM KONSULENTHONORAR	-2 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-127 487
Drift/vedlikehold VVS	-6 015
Drift/vedlikehold elektro	-75 127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 119
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 754
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 001
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 464

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-280 660
Renovasjonsavgift	-316 596
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-597 256

BESKYTTET

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

Verktøy og redskaper	-27 367
Telefon-/kontormaskiner	-12 000
Driftsmateriell	-12 047
Vakthold	-5 628
Renhold ved firmaer	-266 129
Snørydding	-103 500
Andre fremmede tjenester	-33 101
Kontor- og datarekvisita	-26 013
Trykksaker	-4 471
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 213
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 250
Andre kontorkostnader	-6 067
Porto	-1 765
Bilgodtgjørelse	-99
Reisekostnader	-90
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 197
Velferdskostnader	-28 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-550 934

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
SUM FINANSINNTEKTER	5 429

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2021	32 430	
Avskrevet i år	-2 703	
		29 727
Hagemøbler		
Tilgang 2021	29 194	
Avskrevet i år	-1 620	
		27 574
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		57 301
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 323

BESKYTTET



NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 002
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 834
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 836

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-11 183
Påløpte kostnader	-412 252
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-423 435

BESKYTTET



INNKOMNE SAKER

Innkommet forslag 1 vedr. takrenner

Fra beboer Arne Weiseth, Gh 3B,

Forslaget vedr. takrenner

Takrenner og nedløp har vært tema lenge. Vann som ledes ned fra balkong eller tak over, er til stor sjenanse både for de med balkong under og ikke minst for de med markterrasse nederst. Treplattinger på mark får avkortet holdbarhet. Vannsprut blir det også i stor grad på utemøbler. Dette gjør bruk av terrassen lite trivelig før alt er tørket opp.

Siste informasjon fra styret er at dette er en av flere saker som Bærum Kommune skal ta stilling til i forhold til utbyggers plikter, uten at det for tiden, etter det vi kjenner til, foreligger en avklaring eller løsning.

Vi antar at flere som er berørt av dette, ønsker en snarlig løsning. Vi vil ha glede av dette mens vi bor her, og ikke noe som våre arvinger får ved salg av vår leilighet. Vi anmoder derfor styret om å utarbeide en alternativ plan B mens vi venter på en konklusjon fra Bærum kommune om utbygger har fulgt gjeldene krav til takrenner for alle byggene på Kollen på Verket.

Sett at boligsameiet må gå for plan B for å få dette gjennomført, er det naturlig å tenke seg at de seksjoner som leder vann ned til andre, må stå for kostnaden for å forhindre det. Det innebærer at de seksjoner som allerede har takrenner montert, samt de som er på marknivå ikke skal være med å dele kostnaden for montering av takrenner.

Det er et av flere spørsmål som må opp på et årsmøte hvor denne saken tas opp.

Plan B innebærer prosjektering, anbudsprosess, finansiering og gjennomføring sett at sameiet må stå for dette selv. I forslaget under antar vi at svaret fra Bærum kommune foreligger i 2022.

Beboers forslag til vedtak

Takrenner: Styret gis i mandat å starte arbeidet umiddelbart med å utarbeide en alternativ plan B for takrenner parallelt med arbeidet mot utbygger / Bærum kommune.

Plan B innebærer prosjektering, anbudsprosess, med plan for finansiering og gjennomføring. Plan B må forelegges på et ekstraordinært årsmøte i 2022 hvis det viser seg at Bærum kommune mener at utbygger ikke har totalansvar for montering av takrenner utover det som er montert på byggene.

Styrets innstilling

Styret er helt enig med forslagstiller mht utfordringene med manglende takrenner og manglende nedføring av dette vannet. Dette er en utfordring vi har hatt fokus på fra overtakelsen av fellesarealene. I mangel av respons fra utbygger har vi i juni 2021 anmodet Bærum kommune om tilsyn da styret mener utbygger ikke har fulgt kravene i TEK 10 (byggforskrift som var gjeldende i 2017 da Kollen ble prosjektert). Vi har ikke per 01.03.2022 mottatt tilbakemelding fra Bærum kommune om denne saken. Vi er kjent med at Bærum kommune har krevd at utbygger iverksetter en uavhengig kontroll, dvs KUT (ansvarlig kontrollerende og utførende) iht Plan- og bygningsloven. Styret har hatt møte

BESKYTTET



med vedkommende kontroll foretak og redegjort for utfordringene med manglende håndtering av overvann fra balkongene.

Styret anser at de pågående aktivitetene kommunen har iverksatt vil medføre en avklaring i løpet av våren 2022. Vi foreslår på denne bakgrunn at en eventuell iverksetting av prosjektering og gjennomføring av takrenner på og nedføring av vann fra balkonger først bør vurderes når svaret fra kommunen er kjent.

Styret vil samtidig gjøre oppmerksom på at alle forhold som har med bygningene å gjøre, herunder håndtering av overvann tilhører fellesarealene, og skal ikke bekostes av den enkelte balkongeier. Det skal også hensyntas at føring av overvann fra balkongene må føres til egnede resipienter som kummer eller til egnet terreng hvor vannet kan infiltreres i bakken. Det er ikke en tilfredsstillende løsning å slippe overvann fra balkongene ut på asfalterte flater.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis i mandat å starte arbeidet med montering av takrenner og kontrollert nedføring av overvann fra balkongene. Arbeidet starter dersom Bærum kommune har avklart at utbygger ikke kan holdes ansvarlig for manglende håndtering av overvann fra balkongene.

I tilfelle negativt svar fra kommunen, vil arbeidsomfanget omfatte prosjektering, anbudsprosess og gjennomføring.

Finansiering gjennomføres med sameiets oppsparte midler.

Innkomet forslag 2 vedr. gjesteparkering

Fra beboer Arne Weiseth, Gh 3B,

Forslaget vedr. gjesteparkering

I vedtektene for Kollen på Verket Boligsameie § 2 står det i avsnitt 1: «**Garasjeseksjonen består av 110 parkeringsplasser hvorav 11 plasser skal være gjesteparkering.**» Avsnitt 5: «*I tillegg utgjør 6 utendørs p-plasser gjesteparkering.*»

Pr. i dag har vi ut fra vår opptelling 13 gjesteplasser for biler inne og ute. Det er i henhold til vedtektene 4 gjesteplasser for lite.

Samsvarer dette videre med Bærum Kommunes bestemmelser og retningslinjer om parkeringskrav gitt ved kommuneplanens siste arealdel vedtatt av kommunestyret?

Det er ikke kommet informasjon fra styret siste år om hvor saken om gjesteparkering står. Til tider er det fullt på samtlige gjesteplasser. Derfor tas dette opp som meget aktuelt tema.

Vi kan ikke se å finne bilag 1 (plantegning med nummerering av plasser) og bilag 2 (liste over eiere av parkeringsplasser) til vedtektene. De kan for eksempel være nyttig å kunne komme i kontakt med eier av en bil hvis det er noe spesielt.

§18 (midlertidige bestemmelser) i vedtektene for Parkeringssameiet Grorudhaugen Garasjeanlegg må oppdateres straks antall plasser er klart. Blant annet står det: «Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antall parkeringsplasser.»

Beboers forslag til vedtak

Styret bes om å informere beboerne om status i dette spørsmålet, samt innen neste årsmøte å foreslå eventuelle endringer i vedtektene for Parkeringssameiet Grorudhaugen Garasjeanlegg og Kollen på Verket Boligsameie slik at antall nevnte gjesteparkeringer ikke er til å misforstå mot de faktiske forhold. Bilag 1 og bilag 2 over plasser og eiere legges ut på Vibbo umiddelbart og oppdateres løpende.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagstiller om at antall parkeringsplasser levert fra utbygger, være seg plass tilhørende eierseksjoner, HC-plasser eller gjesteplasser i tillegg til antall plasser for sykkelparkering, er et viktig spørsmål. Derfor er alt dette en del av styrets anmodning om tilsyn fra Bærum Kommune om hvorvidt seniorboligene på Grorudhaugen tilfredsstillende kravene i rammebetingelsene for prosjektet. Kommunen har varslet at det vil komme en tilbakemelding på dette spørsmålet. Styret vil av den grunn ikke gjøre noen nye vedtak om dette før vi faktisk vet hva BK vil kreve fra utbyggers side.

Plantegninger, også over garasjeområdene, er en del av dokumentasjonen som forefinnes på Viscenario på den klienten som Styret har tilgang til. Styret har utarbeidet liste over hvem som eier respektive parkeringsplass, og denne listen blir løpende oppdatert. Hver gang styret henter beboeropplysninger fra OBOS-systemet, blir vi varslet om at man skal være forsiktig med videreformidling av disse opplysningene p.g.a. personvernet. Styret vil derfor ikke publisere slike oversikter på Vibbo utover den informasjonen seksjonseierne eller beboere har generell tilgang til. For å avhjelpe en gitt situasjon og ved spesielle behov kan styret informere om eier og telefonnr. til annen person. Det samme gjelder for øvrig også vedr. boder.

Styret anbefaler å stemme MOT dette forslaget.

BESKYTTET



Innkomet forslag 3 vedr. styrereferat

Fra beboer Arne Weiseth, Gh 3B,

Forslaget vedr. styrereferat

Vi fremmer forslag om at møtereferat fra alle styremøter med unntak av saker direkte mot person eller enkelt-leilighet, gjøres tilgjengelig for alle.

Styret skal ifølge vedtektene føre protokoll over sine forhandlinger.

Saken ble tatt opp i fjor og tas opp på nytt nå, da vi mener at alle sameiere skal holdes oppdatert i den grad det er mulig om saker som er av felles interesse. I enkelte tilfeller kan det være at det ikke er ny informasjon om en eller flere saker. Det vil likevel være en opplysning det er greit å motta.

Beboers forslag til vedtak

Styret pålegges å fremlegge for alle beboere en kortversjon av referat fra styremøter med unntak av enkeltsaker som er knyttet opp mot person eller dennes leilighet. Dette gjeldende fra 2. mai 2022.

Styrets innstilling

Styret fastholder tidligere beslutning; referat fra styremøter skal ikke distribueres! Styret innser behovet og vil lage en mal for informasjon om relevante saker. Ny og viktig informasjon blir løpende meddelt sameierne på Vibbo.

Styret anbefaler å stemme MOT dette forslaget!

BESKYTTET

Innkomet forslag 4 vedr. takoverbygg på terrasser**Fra beboer Elin Nygaard, Gh 3B,****Forslaget vedr. takoverbygg på terrasser**

REF: §16 i våre vedtekter som omhandler Årsmøtets vedtak

Overbygg på terrasse eller balkong, ref. utredning som ble annonsert på vibbo 23.12.2021

Komiteen som ble oppnevnt ønsker at årsmøtet skal godkjenne forslag som fremsettes under, uthevet i rødt, da dette omhandler endring av bebyggelse. Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for godkjenning av forslaget. Din stemme godkjenner, eller godkjenner ikke, alle punktene A, B og C under ett.

Utgangspunktet for utredningen er ønske fra flere om takoverbygg på balkongen i toppetasjer, og på markterrasser som ikke er dekket av balkong i etasjen over, hvor sameier disponerer areal til markterrasse.

Bakgrunnen for ønsket har vært skjerming for vær og vind sommer som vinter. I vintersesongen kan hardpakket snø/is forhindre åpning av dør ut. Enkelte anser også døren til balkong/terrasse som en viktig rømningsvei ved brann, i tillegg til rømningsveier i bygget. Denne døren må derfor være mulig å åpne uten hinder året rundt.

Komiteen som ble oppnevnt av styret har vurdert følgende:

Ønsker fra beboere som har meldt interesse for takoverbygg.

Bygningsfysiske forhold som har betydning for montering.

Snølastkrav.

Estetiske og funksjonelle forhold.

Smidig og grei montering som ikke forulemper sameiets beboere, eller påfører unødvendig skade på fellesområder.

Forhold knyttet til Bærum kommune, Plan og bygg, ad fasadeendringer, nødvendige søknader, gebyrer etc.

Tilbud og priser etter befaring og gjennomgang og vurdering av flere aktuelle leverandører og produkter.

Et eksempel på takoverbygg på en balkong, ref. punkt A:

Et eksempel på takoverbygg på en balkong, ref. punkt A:



Grunnet bygningsfysiske forhold er det vurdert til å være nødvendig med bæresøylor både mot vegg og i fremkant. Innfesting til vegg skal være uten kraftoverføring.

Vi ønsker ikke at hele balkongen dekkes med glasstak. Hvis hele balkongen dekkes med tak, vil det ikke være mulig å sikre godt nok mot snøras ned på uteareal på bakken under.

BESKYTTET

Et eksempel på takoverbygg på en markterrasse, ref. punkt B:



Grunnet bygningsfysiske forhold er det vurdert til å være nødvendig med bæresøyler både mot vegg og i fremkant. Innfesting til vegg skal være uten kraftoverføring.

Takoverbygget skal dekke hele markterrassen, dvs. innenfor nåværende inngjerding hos de som har det. Dybde ut fra vegg skal være like langt ut som skillevegg mellom seksjonene der det ikke er inngjerding fra før.

Det vil på bakkenivå være mulig og evt. fjerne snø og føre tilsyn med taket. Takrasfare er ikke en fare for omgivelsene.

Komiteen vil etter godkjenning fra årsmøte jobbe videre med aktuell felles leverandør av takoverbygg, og ta initiativ til å få i stand en felles søknad overfor kommunen for det som måtte være søknadspiktig. Alle fellesutgifter i forbindelse med søknader og evt. andre tjenester i denne forbindelse skal fordeles på de som setter opp et overbygg, og skal ikke belastes sameiets fellesutgifter.

Vi håper alle i sameiet har en positiv innstilling til dette, da det vil øke trivsel og kvalitet på uteområde for de det gjelder.

Din stemme gjelder altså for alle 3 punkter samlet. Det vil si en kan ikke stemme ja for et punkt og nei for et annet.

For komiteen: Elin Nygaard

Beboers forslag til vedtak

Vi ber årsmøte vedta:

Jeg/vi samtykker til at de seksjoner/eiere som ønsker det, kan gjøre de fasadeendringer på toppetasje-balkonger og markterrasser som beskrives under Punkt A, B og C under forutsetning at det gis de nødvendige godkjenninger fra kommunen.

Punkt A:

Vedrørende alle balkonger i toppetasjer uten eksisterende takutspring på ca. 1 m i tre eller glass. Det vil si alle balkonger uten noen form for takoverbygg.

Komiteens forslag:

Takoverbygg i herdet, laminert glass, farge lysebrunt, med bæresøyler og takbjelker i aluminium i farge tilsvarende gråfarge som er på beslag rundt vinduer og dører.

Takoverbygg kan dekke hele balkongens bredde, og dybde må være 1,3m fra vegg.

Takoverbygg må leveres av den leverandør styret og komiteen kommer frem til, for å sikre lik utforming.

BESKYTTET

**Punkt B:**

Vedrørende alle markterrasser som ikke er dekket av balkong i etasjen over, hvor sameier disponerer areal til markterrasse.

Komiteens forslag:

Takoverbygg i herdet, laminert glass, farge lysebrunt, med bæresøyler og takbjelker i aluminium i farge tilsvarende gråfarge som er på beslag rundt vinduer og dører.

Takoverbygg kan dekke hele markterrassens bredde og dybde innenfor det areal som disponeres av den enkelte sameier.

Takoverbygg må leveres av den leverandør styret og komiteen kommer frem til, for å sikre lik utforming.

Punkt C:

Vedrørende balkonger/terrasser som ønsker mindre overbygg over dør.

Komiteens forslag:

Det kan etter søknad og individuell vurdering og godkjenning av styret settes opp glassoverbygg i herdet klart glass, farge lik eksisterende glassoverbygg over dører som ble montert av byggherren. Størrelse kan være inntil 1m dybde og inntil 1,5m bredde med en innfestning til vegg, evt. kombinert med bæresøyler tilpasset det bygningsfysiske for veggen aktuelt sted

Styrets innstilling

Styret understreker at man må være enig i alle punktene A, B og C for å stemme JA til komiteens forslag. Er man uenig i et av punktene A, B eller C skal man stemme NEI til forslaget. Det er også viktig å presisere at det er opp til den enkelte seksjonseier om man vil gjøre tilbygget eller ikke!

Under de gitte forutsetninger om godkjenning fra Bærum Kommune støtter Styret forslaget om takoverbygg.



**VALGKOMITEEN BESTÅENDE AV SIGMUND ARNESEN OG TRINE KVIL
INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styreleder for 1 år foreslås (til 2023):

Per Jørgen Østensen Grorudhaugen 11 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås (til 2024):

Erik Bjertness Grorudhaugen 7 (Gjenvalg)

Ellen Bergli Enström Grorudhaugen 9 (Ny)

(Kent Enström Grorudhaugen 9) (Ny) *

I tillegg har beboer foreslått:

Elly Frogner Grorudhaugen 9 (Ny)

C. Som vara styremedlem for 1 år foreslås (til 2023):

Christine Nordby Grorudhaugen 3 A

Styremedlemmer som ikke er på valg i 2022:

Henrik Junker Grorudhaugen 7

Per Jørgen Østensen Grorudhaugen 11 A (Innstilt som styreleder)

*) For å unngå at to personer fra samme husstand skal sitte i det samme styret, har Kent Enström trukket sitt kandidatur i denne omgang (ref. mail til styreleder 02.03.2022)

Valgkomiteen i 2023 vil bestå av de sist utgåtte styremedlemmer som er:

*Trine Kvil

*Harald Hansteen Hauge

Alle kandidater er forespurt og har akseptert sitt kandidatur.



Annens informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes/kommuniseres med i Vibbo eller med mail til grorudhaugen@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Drift og overvåking av tekniske installasjoner

Løpende overvåking og drift av sameiets tekniske installasjoner og bygninger ivaretas av Lars Lømo som er beboer på Kollen. Han og hans samarbeidspartner Trond Vollen jobber tett sammen og kan om nødvendig vikariere for hverandre om situasjonen krever det. De jobber ut fra en felles «frekvensplan» som definerer hva som skal inspiseres/justeres/gjøres noe med og hvor ofte. På den måten er sameiet i stand til å ivareta sine forpliktelser for driften slik at garanti- og serviceavtaler med leverandører blir ivaretatt.

Beboerne på Kollen er selv ansvarlige for sine boenheter. Lars og Trond er ikke vaktmestere som gjør arbeid i leilighetene. I spesielle tilfeller kan de likevel gi veiledning om hva beboer kan gjøre for å få avklart en situasjon.

Parkering og trafikk

For å gi byggetillatelse til prosjektet på Kollen på Bærums Verk, satte Bærums Kommune strenge krav bl.a. til antall parkeringsplasser, andel parkeringsplasser for gjester/besøkende samt plasser beregnet for personer med bevegelseshindringer (HC-plasser). I de to garasjene er det totalt 110 nummererte plasser i tillegg til 6 nummererte plasser under tak. Av disse 116 nummererte plassene er 12 også merket som gjesteparkering. 103 plasser er tinglyst rettighet til 98 boenheter, mens 5 boenheter ikke disponerer parkeringsplass. For å sikre at besøkende i størst mulig grad vil finne en ledig gjesteplass, har styret definert strenge parkeringsregler for beboerne. Bilkjøring innenfor bommen med kortvarig hensetning av bil er kun tillatt for av- og pålessing, hjemme-/sykehjelpstjenesten og service- og renholdstjenester.

Tilgang til mobilåpning av garasjeportene kan bestilles via styret.

Viscenario.no

På viscenario.no finnes ytterligere detaljer og dokumenter vedr. den enkelte leilighet. For å sikre at informasjonen som finnes her kun er tilgjengelig for relevante personer, er det eieren sitt ansvar å etablere kontoforholdet samt å tildele tilgangen for dem han/hun mener kan ha nytte av det. Viscenario inneholder også opplysninger som er tildelt den enkelte bolig fra myndighetenes side, i tillegg til obligatoriske dokumenter fra håndverkere som har nødvendig dokumentasjonskrav til sitt arbeid (f.eks. samsvarserklæring fra elektrikere).

**Nøkler/skilt**

Nøkkelbrikker til fellesdører kan bestilles via styret.
Beboere kjøper selv inn navneskilt til egen leilighetsdør.
Navnelapp til postkasse kan bestilles hos styret.

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.** 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.

I avtalen med IF ligger det også en Styre Ansvarsforsikring.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

For øvrig forholder sameiet seg til HMS-modulen i OBOS sine systemer.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





2957 Kollen På Verket Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE DEN 2. MAI 2022

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Kollen på Verket Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET