



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 560 571
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLTEKILEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 596 528 | 1 632 104 |
| Sum inntekter | | 1 596 528 | 1 632 104 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 55 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 712 241 | 6 379 444 |
| Sum kostnader | | 1 769 291 | 6 434 494 |
| Driftsresultat | | -172 763 | -4 802 390 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 593 | 2 180 |
| Sum finansinntekter | | 593 | 2 180 |
| Annen finanskostnad | | 308 040 | 290 192 |
| Sum finanskostnader | | 308 040 | 290 192 |
| Netto finans | | -307 447 | -288 012 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -480 210 | -5 090 402 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -480 210 | -5 090 402 |
| Årsresultat | | -480 210 | -5 090 402 |
| Totalresultat | | -480 210 | -5 090 402 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -480 210 | -5 090 402 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -480 210 | -5 090 402 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 605 | 42 904 |
| Andre fordringer | | 58 562 | 36 666 |
| Sum fordringer | | 59 167 | 79 570 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 144 062 | 1 131 640 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 144 062 | 1 131 640 |
| Sum omløpsmidler | | 203 229 | 1 211 210 |
| SUM EIENDELER | | 203 229 | 1 211 210 |

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 | | | |
| Udekket tap | | 10 418 355 | 9 938 145 |
| Sum opptjent egenkapital | | -10 418 355 | -9 938 145 |
| Sum egenkapital | | -10 418 355 | -9 938 145 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 528 873 | 10 773 230 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 528 873 | 10 773 230 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 528 873 | 10 773 230 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 760 | 1 707 |
| Leverandørgjeld | | 73 317 | 364 270 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 634 | 10 148 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 92 711 | 376 125 |
| Sum gjeld | | 10 621 584 | 11 149 355 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 203 229 | 1 211 210 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266332

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 560 571
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLTEKILEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 983 560 571
HOLTEKILEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 596 528 | 1 632 104 |
| Sum inntekter | | 1 596 528 | 1 632 104 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 55 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 712 241 | 6 379 444 |
| Sum kostnader | | 1 769 291 | 6 434 494 |
| Driftsresultat | | -172 763 | -4 802 390 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 593 | 2 180 |
| Sum finansinntekter | | 593 | 2 180 |
| Annen finanskostnad | | 308 040 | 290 192 |
| Sum finanskostnader | | 308 040 | 290 192 |
| Netto finans | | -307 447 | -288 012 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -480 210 | -5 090 402 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -480 210 | -5 090 402 |
| Årsresultat | | -480 210 | -5 090 402 |
| Totalresultat | | -480 210 | -5 090 402 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -480 210 | -5 090 402 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -480 210 | -5 090 402 |



Organisasjonsnr: 983 560 571
HOLTEKILEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 605 42 904
Andre fordringer 58 562 36 666
Sum fordringer 59 167 79 570

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 144 062 1 131 640
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 144 062 1 131 640

Sum omløpsmidler 203 229 1 211 210

SUM EIENDELER 203 229 1 211 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Udekket tap 10 418 355 9 938 145
Sum opptjent egenkapital -10 418 355 -9 938 145



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | -10 418 355 | -9 938 145 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 10 528 873 | 10 773 230 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 10 528 873 | 10 773 230 |
| Sum langsiktig gjeld | 10 528 873 | 10 773 230 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 760 | 1 707 |
| Leverandørgjeld | 73 317 | 364 270 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 634 | 10 148 |
| Sum kortsiktig gjeld | 92 711 | 376 125 |
| Sum gjeld | 10 621 584 | 11 149 355 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 203 229 | 1 211 210 |



Organisasjonsnr: 983 560 571
HOLTEKILEN PANORAMA

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

5346 Holtekilen Panorama





Til seksjonseierne i Holtekilen Panorama

Velkommen til årsmøte, tirsdag 19 april 2022 kl. 18:00 i Kirkestua.

Adresse: Kirkestua, Snarøyveien 126, Snarøya kirke.

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 Holtekilen Panorama det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Holtekilen Panorama
avholdes tirsdag 19 april 2022 kl. 18:00 i Kirkestua.

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) Orientering om sameiets økonomi og planer for å redusere strømforbruk
- B) Økning av husleie
- C) Garasjeutgifter og ladestrøm
- D) Sameiets bomiljø
- E) Endring av vaskeri
- F) Kjøp av areal for inngangsparti kjeller 24.
- G) Godkjenning av gass-peis nr. 24
- H) Oppussing av seksjoner i sameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Bærum, 4. april 2022
Styret i Holtekilen Panorama

Vidar Engmo /s/ Lars Thorbjørnsønn Alfsen /s/ Anne-Lise Brattebø /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|------------------|
| Leder | Vidar Engmo | Michelets Vei 26 |
| Styremedlem | Lars Thorbjørnsønn Alfsen | Michelets Vei 24 |
| Styremedlem | Anne-Lise Brattebø | Michelets Vei 26 |
| Varamedlem | Eirik Kristensen | Michelets Vei 24 |
| Varamedlem | Fredrik Sommerfelt Kvaal | Michelets Vei 30 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Holtekilen Panorama

Sameiet består av 31 seksjoner.

Holtekilen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983560571, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Michelets Vei 24-30

Gårds- og bruksnummer:

14 539

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

Holtekilen Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 596 528.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 769 291.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 480 210 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 110 518.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drift og vedlikeholdskostnader, samt gjennomføring av sparetiltak. Drift og vedlikehold av garasjeanlegg inngår i denne posten, som faktureres sameiet månedlig fra sameiet Holtekilen Front. Beløpet er per 1.april 2022 9672,- NOK per mnd.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Dette gjelder spesielt for 2022. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en dobling av energikostnader som beregnet for hele 2021. Dette skyldes prisutviklingen på strøm og de økte utgiftene som dette innebærer for sameiet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 26 438. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holtekilen Panorama.

Lån

Holtekilen Panorama har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Sameiet må påregne økning i renteutgifter ettersom styringsrenten går opp.

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 for 2022 er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.06.2022, med et påslag for økte kostnader til energi/fyring, samt nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holtekilen Panorama

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holtekilen Panorama.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HEA10-03WCE-M62BE-XBDZS-TJ5ZX-67Y0G



HOLTEKILEN PANORAMA ORG.NR. 983 560 571, KUNDENR. 5346

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 595 458 | 1 473 540 | 1 562 000 | 1 787 278 |
| Innkrevd for garasjeanlegg | | 0 | 0 | 0 | 116 064 |
| Innskudd 1 (15.april 2022) | | 0 | 0 | 0 | 93 000 |
| Innskudd 2 (15.mai 2022) | | 0 | 0 | 0 | 93 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 070 | 158 564 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 1 596 528 | 1 632 104 | 1 562 000 | 2 089 342 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 050 | -5 050 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | 5 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 065 | -14 981 | -2 700 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -87 098 | -84 685 | -86 000 | -89 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 933 | -13 955 | -10 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -672 862 | -5 490 914 | -2 550 000 | -300 000 |
| Forsikringer | | -107 562 | -104 146 | -108 000 | -111 800 |
| Kommunale avgifter | 9 | -253 999 | -235 418 | -214 550 | -275 150 |
| Energi/fyring | | -355 955 | -263 728 | -350 000 | -700 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -151 007 | -140 466 | -143 000 | -153 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -68 762 | -31 151 | -70 000 | -44 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 769 291 | -6 434 494 | -3 591 300 | -1 753 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -172 763 | -4 802 390 | -2 029 300 | 335 842 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 593 | 2 180 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -308 040 | -290 192 | -353 000 | -318 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -307 447 | -288 012 | -353 000 | -318 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -480 210 | -5 090 402 | -2 382 300 | 17 842 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -480 210 | -5 090 402 | | |



BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 102 | 309 |
| Kundefordringer | | 605 | 42 904 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 39 147 | 36 357 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 19 313 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 10 682 | 998 330 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 32 284 | 32 215 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 101 095 | 101 095 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 203 229 | 1 211 210 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 203 229 | 1 211 210 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 14 | -10 418 355 | -9 938 145 |
| SUM EGENKAPITAL | | -10 418 355 | -9 938 145 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 10 528 873 | 10 773 230 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 528 873 | 10 773 230 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 17 634 | 10 148 |
| Leverandørgjeld | | 73 317 | 364 270 |
| Påløpte renter | | 1 760 | 1 707 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 92 711 | 376 125 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 203 229 | 1 211 210 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 04.04.2022
Styret i Holtekilen Panorama

Vidar Engmo /s/

Lars Thorbjørnsønn Alfson /s/

Anne-Lise Brattebø /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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 457 676 |
| Tillegg loftsareal | 121 918 |
| Kjellerlokale | 15 864 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 595 458 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Regnskapskorrigeringer | 70 |
| Snømåking | 1 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 1 070 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 050 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 933 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 933 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| NT Bygg AS, arbeid på søppelst., og forberedelser mont. av glasstak ved inng. | -125 528 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -125 528 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -315 343 |
| Drift/vedlikehold VVS | -56 220 |
| Drift/vedlikehold elektro | -20 670 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 088 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 085 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -127 928 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -672 862 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -139 394 |
| Feieavgift | -293 |
| Renovasjonsavgift | -114 313 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -253 999 |

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

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -6 779 |
| Skadedyrarbeid | -16 032 |
| Verktøy og redskaper | -25 186 |
| Snørydding | -500 |
| Andre fremmede tjenester | -14 816 |
| Andre kontorkostnader | -1 440 |
| Porto | -449 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -734 |
| Bank- og kortgebyr | -2 826 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -68 762 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 69 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 524 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 593 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -308 040 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -308 040 |

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avsatt utfakturerings OEF faktura til enkelte seksjonseiere, utfakturert 2022 | 19 313 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 19 313 |

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------------------------|------------|--------------------|
| Opprinnelig 2019 | -5 401 303 | |
| Økning 2020 | -5 598 697 | |
| Nedbetalt tidligere | 226 770 | |
| Nedbetalt i år | 244 357 | |
| | | -10 528 873 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -10 528 873 |



Innkommne forslag

A) Orientering om sameiets økonomi og planer for å redusere strømforbruk

Sameiet har hatt øke kostnader i forbindelse med høye strømpriser. Styret ønsker å informere om mulige tiltak for å redusere forbruket. Styret ønsker også å informere om oppsningsplaner for 24 og hvorfor dette er vedtatt flyttet til 2023.

Forslag til vedtak:

Dette er kun en orienteringssak.

B) Økning av husleie

Sameiet må forberede seg på vedvarende økte strømpriser. For å sikre forsvarlig drift må dessverre husleien økes

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner økning av husleien på inntil 15%

Styrets innstilling:

Styret mener det er nødvendig med en husleieøkning for å sikre et regnskap i balanse.

C) Garasjeutgifter og ladestrøm

Prinsippet for fordeling av garasjeutgifter og ladestrøm, er at faste utgifter fordeles likt mellom seksjonene som har tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget og at strøm betales iht. eget forbruk. Styret har vedtatt å spesifisere garasjekostnadene som egen post på husleien, dette tillegget kommer fra juni 2022 – styret ønsker å informere hva dette innebærer og hvordan ordningen med elbilladere blir fremover. For perioden fra og med januar til og med mai 2022, vil det komme en egen faktura for etterbetaling av de faste drift og vedlikeholdskostnadene for garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:

Dette er kun en orienteringssak.

D) Sameiets bomiljø

Styret har mottatt klager på manglende gjennomføring av vaktmestertjeneste og rot i fellesarealene. Styret ønsker å informere litt om rutiner og viktigheten av at alle tar ansvar for bomiljøet.

Forslag til vedtak:

Dette er kun en orienteringssak.

E) Endring av vaskeri - omdisponering av areal

Sameiet har et fellesvaskeri som er lite brukt. Det har i lengre tid vært varslet at sameiet over tid vil avvikle nåværende løsning. Dessverre har også vaskeriet nå blitt et «roterom» og vaskemaskinen har ikke lenger betalingsløsning som fungerer (ikke lenger støttet av Miele). Dette gjør at kostnadene for vaskeriet må dekkes av sameiet.

Styret foreslår å skalere ned vaskeriet til en vanlig vaskemaskin samt at de som benytter denne dekker driftskostnadene. Det foreslås også på kort sikt at deler av arealet omgjøres til lagringsområdet og boder for 28 og de nye seksjonene etter behov. Området til de gamle tørkeskapene og tørketrommel er foreslått at benyttes til dette. Det etableres skillevegger slik at området blir ryddig.

Styret anser det som formålstjenlig at arealet på sikt kan omdisponeres for å dekke arealbehov som oppstår i sameiet.

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner en generell omdisponering av arealet. Vaskeriet skaleres ned til en vaskemaskin og deler av vaskeriets areal omgjøres til lagringsboder for 28 og de nye seksjonene etter behov.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å rydde opp i vaskeriet samt skape en bedre løsning for sameiet. Styret er derfor positive til vedtaket.

F) Kjøp av areal for inngangsparti kjeller 24.

Eier av seksjonr K0101, Michelets vei 24 ønsker å utnytte/omgjøre ca.5m² utvendig areal til vindfang tilhørende leilighet ihht. Tegninger vedlagt – vedlegg 1.

Arealet er delvis under bakken, på nedsiden av den nye parkeringsplassen, innenfor eksisterende, tilstøtende støttemur, på nord-øst siden av M24 (se kart) og er i dag dårlig egnet som uteoppholdsareal (vedlagt bilde). Utnyttelse av arealet, ca. 5m² vil gi sameiet økte inntekter i form av salg av arealet og fremtidige økt husleie for seksjonen. Arbeidet blir søkt om og utført etter gjeldende lover og forskrifter.

Sameiers salg av fellesarealer må etter eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav b og c besluttes av styret under sameiermøtet med tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Det må treffes vedtak om både **salg** av den faste eiendommen, samt reseksjonering av fellesarealet.

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner at fellesarealet vist på vedlagte tegninger selges til seksjonsnr K0101 til takst (innhentes av styret).

Sameiet godkjenner også at arealet kan reseksjoneres.

Forutsetningen er godkjenning fra Bærum Kommune Plan og Bygg samt at egen avtale inngås med sameiet for utvidelsen og fremtidig vedlikehold. Alle eventuelle endringer av tegninger må godkjennes av styret.

Styrets innstilling:

Styret er positive til vedtaket.

G) Godkjenning av gass-peis nr. 24

Eier av seksjonr K0101 søker sameiet om godkjenning av gass-peis og endring av fasaden.

Seksjonseier opplyser følgende:

- Gass Installasjonen skal utføres av sertifiserte fagfolk
- Ildstedet skal meldes til brannvesenet i kommunen
- Det skal gjennomføres årlig kontroll av installasjonen av sertifisert firma
- Gass tank (11kg/vanlig "grill tank") kan oppbevares innendørs eller utendørs i et låst gasskap ihht reglene.

Forslag til vedtak:

Eier av seksjonr K0101 gis tillatelse til å ta i bruk gass-peis samt godkjenning av anlegget i henhold til vedlagt tegninger. Tillatelsen forutsetter også at Bærum Kommune godkjenner tiltaket. Avtale om ansvar, kostnader, vedlikehold og tilsyn inngås med sameiet og må følge seksjonen ved eventuelt salg. Sameiet godkjenner også endring av fasaden i henhold til vedlagte tegninger.

Vedtaket åpner kun for at denne seksjonen gjennomfører tiltaket.

Styrets innstilling:

Styret er positive til vedtaket. Styret ønsker ikke at dette blir presedens for resten av sameiet da andre seksjoner ikke er godt egnet til et slikt tiltak. Likevel anser styret at en løsning for K0101 kan godkjennes under forutsetning av at tilsynsavtale og avtale om ansvar inngås før anlegges tas i bruk.

H) Oppussing av seksjoner i sameiet

Flere seksjoner i sameiet har blitt pusset opp og flere seksjoner planlegges og vil bli pusset opp de nærmeste årene. Styret har laget en oversikt som beskriver rent overordnet hva seksjonseierne må forholde seg til når de skal pusse opp og/eller gjøre endringer i egen seksjon. Styret ønsker å informere litt om hvilke krav i vedtektene som en skal forholde seg til ved oppussing og hvilke krav som stilles til blant annet likhet, herunder valg av farger, inngangsdører og vinduer.

Forslag til vedtak:

Dette er kun en orienteringssak.

Styrets arbeid

Service på brannalarm

Styret har sammen med Norsk Brannvern gjennomført årlig service på felles brannvarslingsanlegg i 26,28 og 30.

Garasje åpnere

Det har vært problemer med garasjeport åpnere for noen sameier, styret har nå direkte kontakt med service som kan bistå.

Ringeklokker

Sameiet har vært plaget av driftsproblemer som gjør at ringeklokkene i perioder ikke har fungert. Styret har bestilt service hele 5 ganger i 2021, det ser ut til at årsakene er skader som følge av oppussing av enkelte leiligheter. Styret ber derfor om ekstra varsomhet for de som planlegger oppussing i fremtiden.

Innkjøp av hageredskap

Styret har gått til innkjøp av 2 stk. gressklippere, gresstrimmer og hekksaks. Disse er tilgjengelige oppbevares i nr. 24 og 30 og kan benyttes av alle til hagearbeid i sameiet.

Obos Nøkkel

Sameiet har inngått avtale og installert Obos Nøkkel. Dette gjør det enkelt å lage digitale nøkler og administrere tilgang til sameiet.

Rekkverk

Sameiet har i vinter fått satt opp nytt rekkverk i trappene ute. Vi er klar over at disse er montert noe dårlig som følge av frost og vil sørge for at de får solid fundament i løpet av våren.

Seksjonering og endringer av fellesgjeld

Alle lofts-arealene utenom ett i nr. 24 er nå ferdige. Styret har søkt om seksjonering og forventer at denne saken er ferdigbehandlet tidlig 2022. Lang behandlingstid hos Plan og bygg har gjort at dette har tatt lengre tid enn forventet. Sameiets gjeld vil når seksjoneringen er gjennomført bli fordelt på ytterligere seksjoner og andelen fellesgjeld vil reduseres for de som ikke har loft.

Fradeling turvei

Sameiet har etter ønske fra Bærum Kommune akseptert fradeling av turveien ned til garasjeanlegget. Dette gjør at sameiet ikke har noe ansvar for dette området i fremtiden.

Uvedkommende

Styret har bistått i sak hvor det har vært innbrudd i bod-området og vaskeriet. Styret påminner om at det er felles ansvar å sørge for at hoveddøren og boddøren er forsvarlig låst.



Manglende varmtvann

Sameiet har hatt utfordringer med at håndverkere har brukt strøm fra sameiets fellesarealer. Dette har dessverre ført til at sikringer har gått og sameiet i perioder har vært uten varmtvann og internett. Igjen ber styret om at det ved oppussing av leiligheter tas hensyn og at styret holdes orientert.

Utearealer

Det gamle pumpehuset er blitt fjernet og området rundt 24 opparbeidet med nytt bedd. Styret ønsker å plante hekk og flere prydbusker når våren kommer.

Parkering

Etter vedtak på sameiermøte oktober sak 5. 2020 har loftseiere i samarbeid med styret etablert nye parkeringsplasser ved 24. Dette er gjort for å oppfylle kravet til Bærum kommune om parkeringsdekning til de nye seksjonene, kostnadene til etablering av parkeringsplassene betalt av disse seksjonene. Parkeringsplassen er nå ferdig og har nylig fått brukstillatelse. Vi gjør oppmerksom på at plassene tilhører de nye seksjonene. Noen av plassene vil bli tilgjengelig for utleie til seksjonseiere, ta kontakt med styret dersom du er interessert.

Nye beboere og oppussing

Styret har også vært involvert i utskiftningene og endringene som skjer i sameiet med tanke på salg av leiligheter, nye eiere og nye leietakere. Det er også gjennomført rådgivning til oppussingsaktiviteter i flere av seksjonene i sameiet. Hvis det planlegges større oppussing av egen leilighet anbefaler vi at styret kontaktes. Ved større rehabilitering skal styret orienteres.

Vibbo

Styret har fått mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Dette er en populær tjeneste og styret følger opp alle henvendelser her. Styret ønsker å gi en vennlig påminnelse om at styrets oppgave ikke er å utføre vaktmestertjenester for sameiet. Vi setter stor pris på om alle tar ansvar og hjelper til med å forvalte vår felles eiendom samt holde orden.

Dugnad

Styret har ikke organisert dugnad som normalt som følge av Corona situasjonen. Styret ønsker å avholde en vårdugnad for å klargjøre uteområdene og rydde. Nærmere informasjon om dette vil følge på Vibbo.



Annen informasjon om sameiet

Styrets e-post adresse er holtekilskrenten@styrerommet.no

Vibbo

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

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.

Parkering

Parkeringsanlegget har egne vedtekter som sameiet må følge og det er restriksjoner som gjelder ved eventuell utleie. Informasjon om bruk finnes på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590884. 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.

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. Sameiet har egen avtale med Norsk Brannvern for drift av varslingsanlegget i 26,28 og 30.

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Holtekilskrenten Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV og Bredbånd

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|--|--|
| 2023-2024 | Rehabilitering av 24 | Sameiet planlegger fasaderehabilitering, soilrør-bytte og sanering av luftekanaler for nr. 24 neste år. Dette er allerede gjort i nr. 26, 28 og 30. |
| 2022 | Nytt parkeringsområde | 5 nye plasser til lofts seksjonene ferdigstilt. |
| 2021 | Fjerning av gammelt pumpe hus | Området er sanert og pumpehuset fjernet. |
| 2021 | Rehabilitering av trapper og rekkverk | Nytt rekkverk montert og rehabilitering av betongtrappene startet (ferdigstilles sommer 2022). |
| 2021 | Nytt parkeringsanlegg | 31 plasser til sameiet med heisadkomst. Se egne vedtekter og instruks. |
| 2019-2021 | Nye tak/loft 26, 28, 30 | Ny tak-konstruksjon med rød takstein, Velux vinduer og nye nedløp. Bekostet av de nye loftsseksjonene. |
| 2019-2020 2020 | Brannvarslingsanlegg i 26, 28, 30 Fornyet uteområder og adkomster | Nytt anlegg fra Norsk Brannvern Jevnet ut plen områdene, nytt gjerde, nye adkomster og område for søppelkassene. |
| 2020 | Fjernet pumpehuset, erstattet med pumpe kum | Fornyet anlegget bekostet av Ove Skår entreprenør for Holtekilen Front. |
| 2019-2020 2020 | Fjernet lufts strekk for kabel-TV Fasaderehabilitering 26 | Ledninger lagt i egne rør i bakken Isolasjon, weber silikonpuss og nye inngangsparti i glass |
| 2020 | Sanering asbest luftekanaler og nye soilrør hoved-sjakter 26 | Nye luftekanaler etablert og eldre kanaler i asbest er fjernet. |
| 2019-2020 | Fasaderehabilitering 28, 30 | Isolasjon, weber silikonpuss og nye inngangsparti i glass |
| 2019 | Sanering asbest luftekanaler og nye soilrør hoved-sjakter 28 og 30 | Nye luftekanaler etablert og eldre kanaler i asbest er fjernet. |
| 2018-2019 2009 - 2010 | Bytte til ElkjelEI-kjel Fasade rehabilitering, balkonger mm. | Overgang fra Oljefyr til elkjellel-kjel. Oppussing av hushus fasader inkl. balkonger, samt utskifting av balkongrekkverk, nye inngangsdører, nytt calling anlegg og nyenye postkasser i alle hus. |
| 2009 - 2010 | EL-installasjoner | Alle el-installasjoner på fellesarealene i hus og garasjeanlegg er utbedret i henhold til krav fra EI-tilsynet. |
| 2004 - 2004 2002 - 2002 2001 - 2001 | El.anlegg rehab., oljetank skiftet Fyrkjele skiftet Rehabilitering tak | |

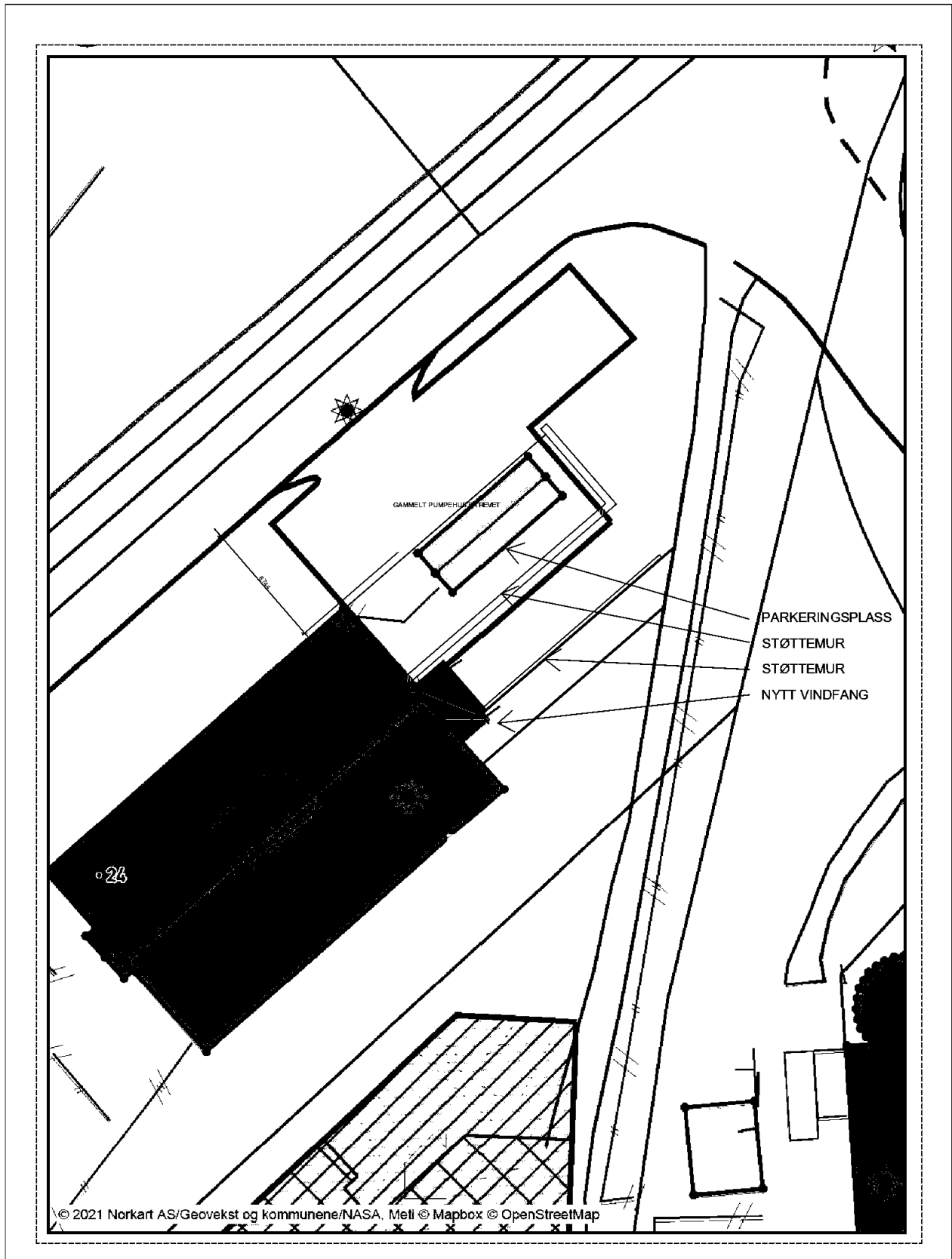
Vedlegg 1 Tegninger utbygging av vindfang Michelets vei 24

Se følgende tegninger:

1. Situasjonsplan
2. Plan for leilighet
3. Fasade øst
4. Fasade syd
5. Takstrappport



Figur 1 Bilde av vindfang i Michelets vei 24



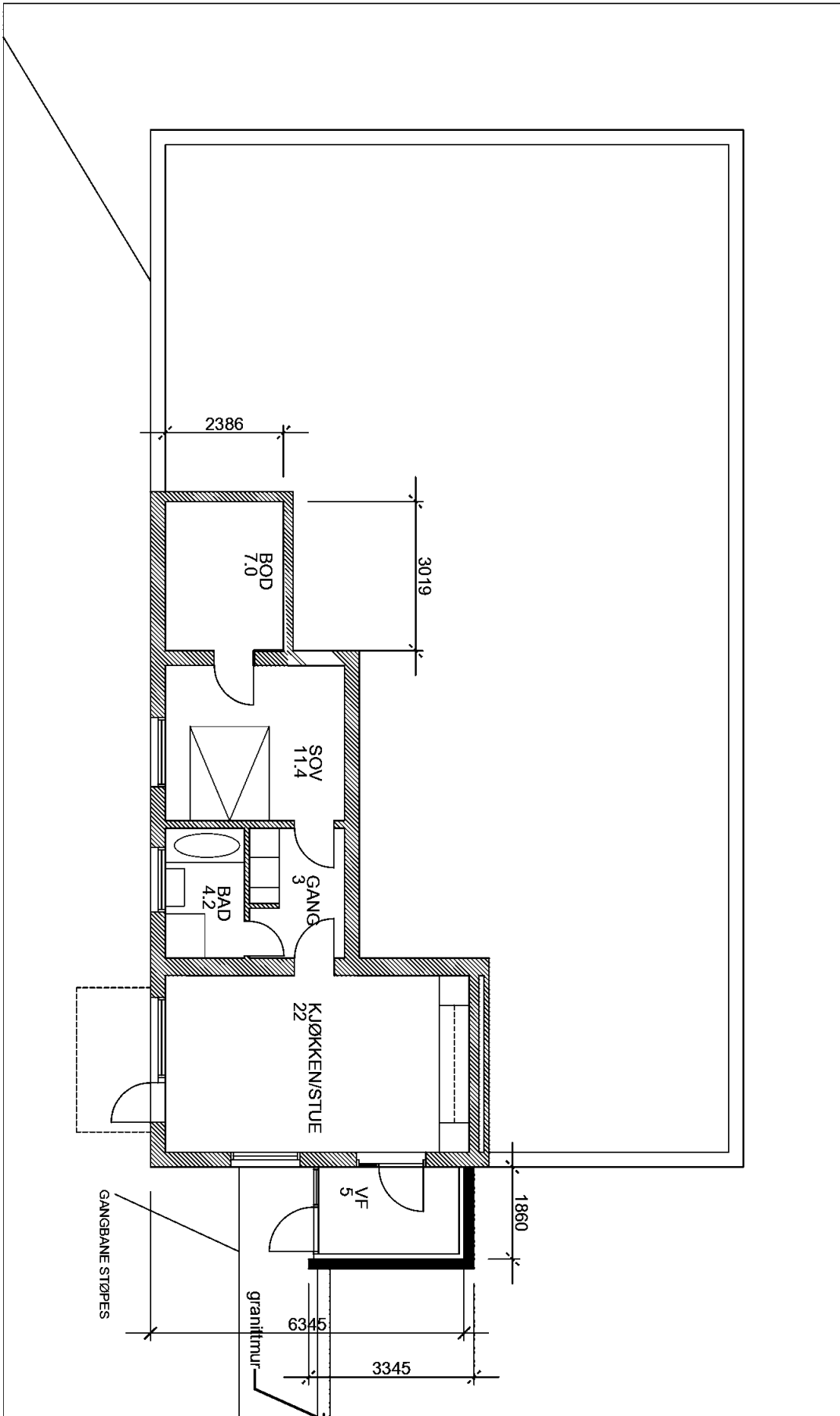
MICHELETS VEI 24 TILBYGG VINDFANG
SITUASJONSPLAN

M= 1:250 MARS 2022
ARKITEKT NIKOLAI ALFSEN AS



MICHELETS VEI 24 TILBYGG VINDFANG
PLAN UNDERETASJE

M = 1:100 MARS 2022
ARKITEKT NIKOLAI ALFSEN AS

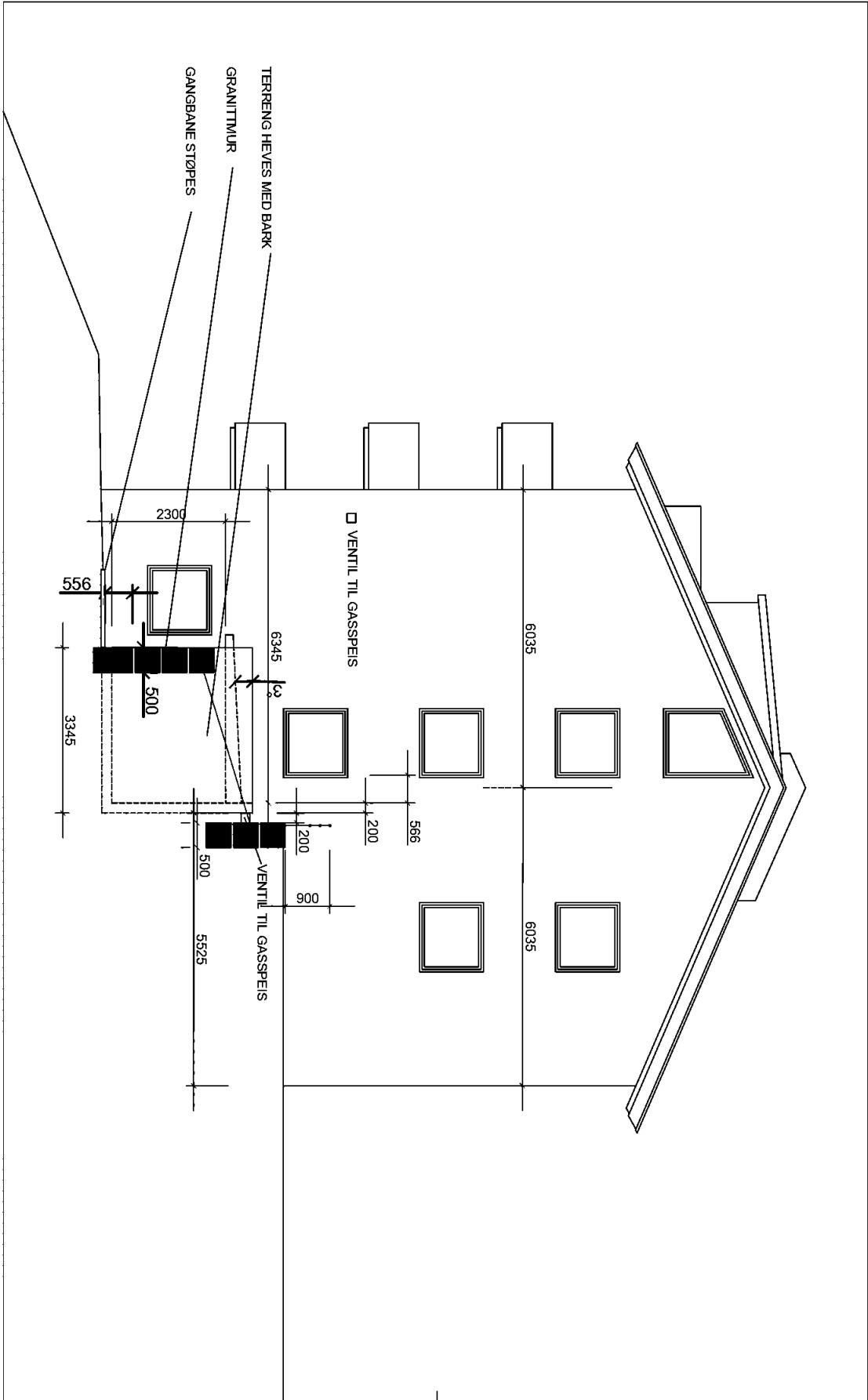


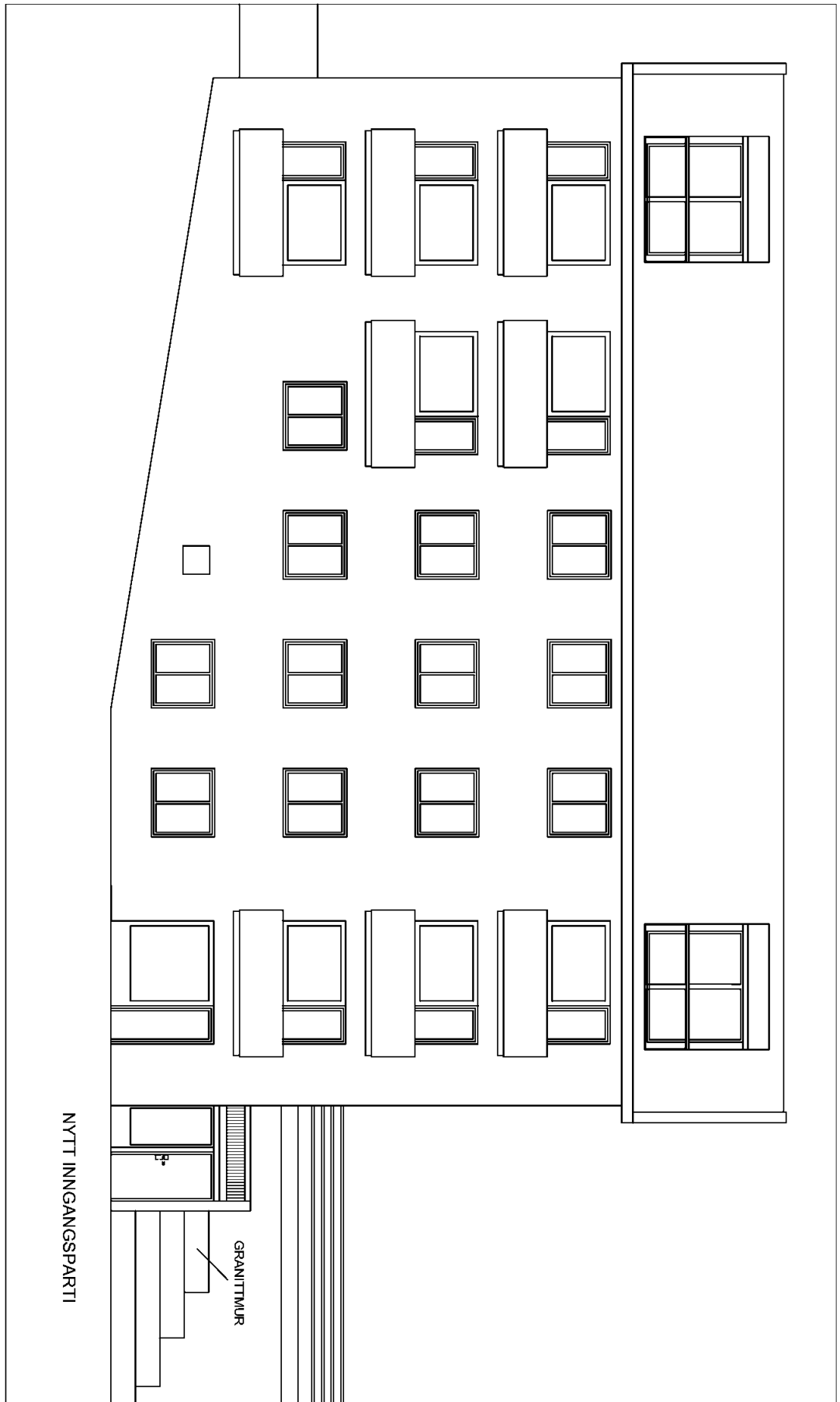


MICHELETS VEI 24 TILBYGG VINDFANG
FASADE MOT ØST

M = 1:100 MARS 2022

ARKITEKT NIKOLAI ALFSEN AS





MICHELETS VEI 24
FASADE MOT SYD

OMBYGGING AV LEILIGHET

ARKITEKTGRUPPEN LILLE FRØEN AS - NIKOLAI ALFSEN SIVILARKITEKT MNAL

M= 1:100 MARS 2022

NYTT INNGANGSPARTI

GRANITTMUR



Verdivurdering av krypekjeller

Matrikkel: **Gnr 14: Bnr 539 (snr: 1)**
Kommune: **3024 BÆRUM KOMMUNE**
Adresse: **Michelets vei 24, 1366 LYSAKER**

Dato befaring: 16.07.2021
Utskriftsdato: 27.07.2021

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing. Erik Jonson AS
Sundveien 41 A, 1397 NESØYA
Telefon: 473 82 950

Sertifisert takstmann:

Erik Jonson
Telefon: 473 82 950
E-post: erik@jonson.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 539 (snr: 1)
Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE
Adresse: Michelets vei 24, 1366 LYSAKER

Ing. Erik Jonson AS
Sundveien 41 A, 1397 NESØYA
Telefon: 473 82 950



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rekvirent ønsker en verddivurdering av krypekjeller som skal graves ut og bygges om til garderobe for tilleggende leilighet, i tillegg kommer et mindre utomhus areal som skal benyttes til etablering av inngangsparti for kjelleretasjen.

Rapportdata

| | |
|---------------------------|--|
| Kunde: | Holtekilen Panorama v/Styret |
| Takstmann: | Erik Jonson |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 16.07.2021. - Erik Jonson. Takstmann. Tlf. 473 82 950 - Lars Alfsen. Rekvirent. |

Matrikkeldata

| | |
|--------------------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3024 BÆRUM Gnr: 14 Bnr: 539 Seksjon: 1 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Sameiets navn: | Holtekilen Panorama |
| Organisasjonsnr.: | 983560571 |
| Forretningsfører: | Obos Eiendomsforvaltning as |
| Hjemmelshaver: | Lars Alfsen |
| Adresse: | Michelets vei 24, 1366 Lysaker |

Kilder/vedlegg

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Tegninger | 20.07.2021 | | Innhentet | | |
| Eiendomsverdi.no | 20.07.2021 | | Innhentet | | |
| Eier | 20.07.2021 | | Innhentet | | |

Krypekjeller

Vurderingen omfatter uinnredet del av råkjeller / kryperom under 1 etasje i boligblokk. Eier har tidligere kjøpt tilstøtende areale i kjeller og innredet dette til boligstandard. For det areale som vurderes må det kiles ut ca 10m³ fast fjell før det nye rommet kan bygges opp og innredes. Kostnadene til dette vil være opp mot verdiøkningen på leiligheten.

Utvendig Areale/ Nytt inngangsparti

Eier har satt opp en støttemur i forbindelse med etablering av sin kjellerdel og adkomst til denne, han vil da få etablert nytt inngangsparti i tidligere utvendig fellesareal

Beregning

| | | |
|-------------------------------------|---|--------|
| Ikke utgravet krypekjeller | Kjøp av ikke utgravet del av krypekjeller ca 7 m ² BRA | 30 000 |
| Utvendig Areale/ Nytt inngangsparti | Kjøpa ca 5m ² av utvendig fellesareal for etablering av nytt inngangsparti | 20 000 |
| SUM: | Kjøpesum for begge forhold | 50 000 |

NESØYA, 27.07.2021

Erik Jonson
Telefon: 473 82 950



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 539 (snr: 1)
Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE
Adresse: Michelets vei 24, 1366 LYSAKER

Ing. Erik Jonson AS
Sundveien 41 A, 1397 NESØYA
Telefon: 473 82 950



Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Krypekjeller før utgraving



5346 Holtekilen Panorama

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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