



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 901 020
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 811 175	4 387 963
Sum inntekter		4 811 175	4 387 963
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		96 667	9 216
Annen driftskostnad		4 768 866	4 091 498
Sum kostnader		5 076 618	4 283 274
Driftsresultat		-265 443	104 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 894	1 905
Sum finansinntekter		13 894	1 905
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 894	1 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 549	106 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 549	106 594
Årsresultat		-251 549	106 594
Totalresultat		-251 549	106 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 549	106 594
Sum overføringer og disponeringer		-251 549	106 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		193 333	290 000
Sum varige driftsmidler		193 333	290 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		193 333	290 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 200	2 060
Andre fordringer		19 266	7 935
Sum fordringer		78 466	9 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 233 617	2 431 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 233 617	2 431 817
Sum omløpsmidler		2 312 083	2 441 812
SUM EIENDELER		2 505 416	2 731 812

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 154 375	2 405 924
Sum opptjent egenkapital		2 154 375	2 405 924
Sum egenkapital		2 154 375	2 405 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		313 837	142 782
Annen kortsiktig gjeld		37 205	183 107
Sum kortsiktig gjeld		351 042	325 888
Sum gjeld		351 042	325 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 505 416	2 731 812



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414785

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 901 020
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 919 901 020
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 811 175	4 387 963
Sum inntekter		4 811 175	4 387 963
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		96 667	9 216
Annen driftskostnad		4 768 866	4 091 498
Sum kostnader		5 076 618	4 283 274
Driftsresultat		-265 443	104 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 894	1 905
Sum finansinntekter		13 894	1 905
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 894	1 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 549	106 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 549	106 594
Årsresultat		-251 549	106 594
Totalresultat		-251 549	106 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 549	106 594
Sum overføringer og disponeringer		-251 549	106 594



Organisasjonsnr: 919 901 020
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		193 333	290 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		193 333	290 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 200	2 060
Andre fordringer		19 266	7 935
Sum fordringer		78 466	9 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 233 617	2 431 817
Sum omløpsmidler		2 312 083	2 441 812
SUM EIENDELER		2 505 416	2 731 812
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 154 375	2 405 924
Sum opptjent egenkapital	2 154 375	2 405 924
Sum egenkapital	2 154 375	2 405 924
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	313 837	142 782
Annen kortsiktig gjeld	37 205	183 107
Sum kortsiktig gjeld	351 042	325 888
Sum gjeld	351 042	325 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 505 416	2 731 812



Organisasjonsnr: 919 901 020
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7585 Kilenkollen Boligsameie





Til seksjonseierne i Kilenkollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 26. april 2023 kl. 18.00 på Hundsunnd ungdomsskole, Auditoriet A, Snarøyveien 81, Snarøya

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kilenkollen Boligsameie
avholdes onsdag 26. april 2023 kl. 18.00 på Hundsunnd ungdomsskole,
Auditoriet A, Snarøyveien 81, Snarøya**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring husordensreglene, garasje – forslagsstiller: styret
- B) Lagring i garasjeanlegget .- forslagsstiller: styret
- C) Endring av beplantning – forslagsstiller: Ellen Halden
- D) Gjesteparkering – forslag fra styret
- E) Fjerning av rekkverk på en garasjeplass – forslagsstiller: styret
- F) 10 saker fra Ulf Johnsen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
Forslag: Stein Halden
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Forslag Hege Ryen
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
Forslag: Tor-Vidar Gundersen
- D) Valg av valgkomité for 1 år
Ingen forslag

Sandvika, 23.03.2023.
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Stein Halden /s/

Sjur Ingar Aamodt /s/

Trond Tarald Hjelmtveit /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Halden	Arnstein Arnebergs Vei 4
Styremedlem	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34
Styremedlem	Trond Tarald Hjelmtveit	Arnstein Arnebergs Vei 4
Varamedlem	Hege Ryen	Kilenveien 34

Generelle opplysninger om Kilenkollen Boligsameie

Sameiet består av 162 seksjoner.

Kilenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919901020, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 129

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

Kilenkollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har i denne perioden avholdt seks styremøter.

Solfrid Ersland fratradte styret høsten 2022 etter eget ønske, Hege Ryen som varamedlem overtok hennes rolle i styret.

Styret fordeler oppgavene seg imellom med følgende hovedoppgaver, oppfølging snømåking/strøing, oppfølging grønt områder, vask av fellesområder, nøkkel/brikker, økonomi, oppfølging reklamasjoner, teknisk drift, og beboersaker.

Styrets viktigste oppgave er styring av økonomien.

Sameiet har i hele perioden hatt en fornuftig likviditet, dette til tross for økende kostnader fra leverandører, og for kommunale tjenester.

Sameiets underskudd i 2022 skyldes avskrivninger til infrastruktur kameraovervåkning med kr.97000, og en leverandør som leverte faktura for tjenester med kr. 96000 for 2020/21, som i utgangspunktet skulle vært fakturert og bokført i 2021, og selvfølgelig økte energi kostnader samt økte service kostnader.

For 2023 er sameiets budsjett for kostnader kr. 5,1 mill., og inntektene er budsjettert tilsvarende.

Det er noe usikkerhet knyttet til kostnader for TV/Internett.

I tillegg har vi i februar 2023 mottatt avregning av energi med kr. 171000 for perioden 1.10 – 31.12.22.(I hovedsak fjenvarme)

Da årsoppgjøret ble tatt var det ikke mulig å få et konkret beløp fra Eviny. OBOS regnskap kontaktet Eviny pr. telefon og fikk oppgitt et sannsynlig forbruk lik kr. 90000 som ble avsatt som en kostnad i årsregnskapet for 2022. Differansen mellom kr. 90000 og det faktiske beløp kr. 81992 (differansen) vil bli kostnadsført i 2023 og øke budsjettet ytterligere.

Det ligger i kortene at styret er nødt til å vurdere om økningen av felleskostnadene med 6,9 % fra og med 2023 var nok.

Alle serviceavtaler vil bli reforhandlet, men det er resultatet av utskifting av energimålere som vil være avgjørende for om kostnaden for den vannbårne varmen øker på sameiets eller den enkelte sameiers hånd.

Prosjekter som er gjennomført:

- Kontroll av heisene.

Sameiets heiser har ikke vært registrert i det nasjonale registeret for heiser. Derfor har det aldri vært gjennomført lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll av uavhengig firma, uavhengig av heisleverandør som utfører løpende service.

Registreringen av heisene skulle vært utført av Selvaag før overlevering av byggene i 2017.

Styret har engasjert Norsk Heiskontroll som uavhengig kontrollør, og heisene er nå registrert i det nasjonale registeret.

Norsk Heiskontroll ble også engasjert til utvidet teknisk kontroll i tillegg til den periodiske kontrollen. Det ble avdekket en rekke avvik i forhold til sikkerhetsbestemmelsene i heisen.

Starlift som er leverandør av heisene har nå gjennomført utbedringsarbeidene, de har også skiftet trafo til heisen i bygg A for egen regning.

Styret vil understreke at det har vært betalt for løpende service på heisene utført av Starlift siden 2018 i samsvar med servicekontrakt, men det finnes ikke servicereporter som dokumenterer servicen. Nåværende styret har hatt en lengre dialog med Starlift om både kostnader, og krav til dokumentasjon, Starlift leverer nå i samsvar med servicekontrakten inkludert rapport om hva som er utført.



- Kameraovervåkning.
Etter en rekke utfordringer rundt etableringen av kameraovervåkingen ble det endelig stabil drift fra årsskiftet. Overvåkingen driftes av Securitas i samsvar med personopplysningsloven (GDPR).
- Utskifting av energimålere.
Alle defekte energimålere er nå byttet ut pr. 15.04.23
Prosjektet har sine utfordringer både med Eviny Termo og noen få beboere.
- Det er gjennomført kartlegging av skjeggkre i samarbeid med IF forsikring og Anticimex. Sameierne vil bli tilbudt sanering denne våren når vi kommer til enighet med IF forsikring om gjennomføring.

Innkommende saker fra beboerne:

- Støy fra hyggelige sammenkomster
- Manglende strøing og måking
- Langtidsparkering på gårdsplassen til tross for at det er forbudt
- Skjeggkre
- Manglende oppdatering av ringetablå lister

Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, røykluker, og tredjeparts kontroll av heisene.
I tillegg har vi årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, og årskontroll av calling anlegg.

Det arbeides med å innføre «digitale» låser på hoveddørene til oppgangene samt garasjene som kan fjernstyres «i skyen» med mobiltelefon., inkludert oppdaterte ringetablå lister.

Lysaker 16.04.2023
Stein Halden
Styreleder

Trond Tarald Hjelmtveit
Styremedlem

Sjur Ingar Aamodt
Styremedlem

Hege Ryen
Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 251.549,- og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr1.961.041,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kilenkollen Boligsameie.

Lån

Kilenkollen Boligsameie har lån ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkeidamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kilenkollen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kilenkollen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

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 mistligheter 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo document key: WZ2J6-TQZ6G-INKOC-YCL4V-1HTF-8XE8E



KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 715 624	4 356 504	4 716 000	4 966 000
Andre inntekter	3	95 551	31 459	10 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 811 175	4 387 963	4 726 000	5 036 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-22 560	-22 560	-26 085
Styrehonorar	5	-185 000	-160 000	-160 000	-200 000
Avskrivninger	13	-96 667	-9 216	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 601	-13 549	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-217 853	-211 710	-217 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-27 479	-45 346	-100 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 005 407	-743 972	-640 000	-730 000
Forsikringer		-262 569	-219 546	-229 000	-295 000
Kommunale avgifter	9	-1 204 606	-1 120 748	-1 178 000	-1 447 000
Energi/fyring	10	-465 094	-362 580	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-809 592	-654 341	-790 000	-850 000
Andre driftskostnader	11	-759 665	-719 707	-638 400	-649 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 076 618	-4 283 274	-4 539 960	-4 982 385
DRIFTSRESULTAT		-265 443	104 689	186 040	53 615
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 894	1 905	2 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 894	1 905	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		-251 549	106 594	188 040	55 615
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	106 594		
Fra opptjent egenkapital		-251 549	0		



KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	193 333	290 000
SUM ANLEGGSMIDLER		193 333	290 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 691	0
Kundefordringer		59 200	2 060
Forskuddsbetalte kostnader		7 575	7 935
Driftskonto OBOS-banken		721 066	1 469 850
Sparekonto OBOS-banken		1 512 551	961 966
SUM OMLØPSMIDLER		2 312 083	2 441 812
SUM EIENDELER		2 505 416	2 731 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 154 375	2 405 924
SUM EGENKAPITAL		2 154 375	2 405 924
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 205	58 222
Leverandørgjeld		313 837	142 782
Annen kortsiktig gjeld		0	124 885
SUM KORTSIKTIG GJELD		351 042	325 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 505 416	2 731 812
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.03.2023
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Stein Halden /s/

Sjur Ingar Aamodt s/

Trond Tarald Hjelmtveit /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 722 168
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	775 656
Garasje	217 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 715 624

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	26 515
Filter	64 800
Nøkler, bombrikke, portåpner	4 236
SUM ANDRE INNETEKTER	95 551

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

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 085

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 2021/2022, og er på kr 185 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 601.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 541
SUM KONSULENTHONORAR	-27 479

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-117 009
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 930
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 067
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-388 435
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 542
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 415
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 005 407

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-809 259
Renovasjonsavgift	-395 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 204 606

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 884
Fjernvarme	-440 210
SUM ENERGI / FYRING	-465 094

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

Vaktmestertjenester	-360 378
Renhold ved firmaer	-387 666
Andre fremmede tjenester	-5 265
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-650
Andre kontorkostnader	-743
Telefon, annet	-142
Bank- og kortgebyr	-4 822
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-759 665

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	160
SUM FINANSINTEKTER	13 894

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera	
Tilgang 2021	299 216
Avskrevet tidligere	-9 216
Avskrevet i år	-96 667
	193 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	193 333
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-96 667

SAK 5 - INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Husordensreglene, garasje.

I forbindelse med at en sameier har satt opp gjerde i hele lengden av sin parkeringsplass, dette begrenser funksjonen til nabos parkeringsplass som å åpne dører og tilgang til bilen. Selv om den enkeltes parkeringsplass er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene gir det ikke rett til å begrense bruken av nettoareal mellom bilene.

Styret foreslår følgende vedtak, i husordensreglene §2 legges det til en presisering for garasjeanleggene i en §2.2:

Det er forbudt å montere gjerde, vegg eller andre skiller mellom garasjeplassene. Nettoareal mellom bilene skal deles som felles funksjonsareal for tilgang til den enkeltes plass, og for åpning av bildører.

Sak 2. Lagring i garasjeanlegget.

Styret foreslår følgende vedtak, i husordensreglene §3 legges det til en presisering for garasjeanleggene i en § 3.2:

Det er ikke lovlig å lagre noen form for gjenstander i garasjeanlegget utover bildekk og skiboks som henges på veggen en meter over gulvet. Midlertidig lagring er lov inntil 12 timer.

Sak 3. Mottatt sak fra Ellen Halden, endring av beplantning, fra siv til alperiss i cortenkasser foran bygg E,D,C og et mindre område foran Bygg B.

Bakgrunn:

Langs E, C, D og deler av blokk B har vi idag siv/sjøgress. Flere steder har gresset visnet og dødd og det ser ikke pent ut. Forslaget går ut på å erstatte dette sjøgresset med andre planter. Ingen av plantene som foreslås er giftige, de er enkle med tanke på stell og klipping og kan både stå i skygge og sol. Det er gjort en beregning av antatt kostnad basert på priser som er angitt på nettsiden til Ferdighekk.Oslo.no. Disse prisene kan endres så kalkylen må derfor kun anses som et ca anslag. Det er heller ikke gjort en beregning basert på at sameiet kan få rabatt pga. storkjøp, noe vi må kunne håpe på.

Saksbeskrivelse/forslag:

Det foreslås en busk som heter Alperips i tillegg til en lavere staude som heter Kattemynte. Foran blokk B foreslås det at vi planter med samme plante som ble plantet ifjor (se lenger ned).

Del 1 : Busk - Alperips:

Planten som foreslås heter Alperips som er en busk som kan bli ca 1,50 - 2,00 meter høy. Den typen som foreslås har en høyde ved innkjøp på ca 1,25 meter. (Hos Ferdighekk.Oslo.no) For denne typen busk anbefales ca 2,5 busker pr meter.

Det foreslås 2,5 busker pr meter både for kassen foran blokk E (15 meter), blokk D, (19,5 meter) og blokk C (11 meter). Alle kasser antall meter totalt: 45,5 meter.

Blokk B: Her er det en liten kasse. Her foreslås en annen plante til å erstatte sjøgress. Det er en staude som heter Astilbe, det er den samme som ble plantet foran Blokk B ifjor. Den krever lite stell og kommer med pene farger på blader og blomster. Den sprer seg og beplantningen blir fyldigere etter noen år. (Se bilde).



Kostnader totalt Alperips:

Prisanslaget er basert på prisen til Ferdighekk.Oslo.no, typen som heter «Prima ferdighekk». Planten koster 1.019,00 kr når man kjøper minst 10 planter av gangen. 45,5 meter x 2,5 = 113,75, avrundet til 114 planter. Antatt kostnad totalt: 116.166,-.

I tillegg til Alperips foreslås blomster i plantekassene foran E, D og C. Planten som foreslås heter Kattemynte. Dette er en også en staude som ikke krever særlig stell. Den blomstrer med små blålige blomster, sprer seg og blir fyldigere etter 2-3 år.

Del 2: Kattemynte.

Her er beregningen basert på priser som antagelig er pris fra 2022 (salg av disse har ikke startet enda i plantesentrene). Pris er derfor usikker. Det foreslås 3,5 planter pr meter. Pris pr stk (som antageligvis er fra 2022) er 79,- kr. Vi må anta at det er en prisøkning men samtidig at vi vil få mengderabatt.

Overslag kostnader for Kattemynte: 45 meter x 3,5 = 157,5 avrundet til 158 planter. Kostnaden blir 158 x 79,- = 12.482,-.

Pris totalt for både Alperips og Kattemynte : 116.166 + 12.482 = 128.648,-.

Del 3: Astilbe - blokk B: Det antas at 10 planter vil være tilstrekkelig. Heller ikke her er det korrekte priser som oppgis men for å gjøre et overslag kan man anslå samme pris som for kattemynte ettersom begge er stauder. Dermed anslås 10 x 79 = 790,- kroner.

Øvrige kostnader:

Jord: Det må påregnes noe kostnader knyttet til jordforbedring og gjødsel i tillegg, pluss spader og annet nødvendig utstyr. Det anslås en ca utgift for denne delen på 15.000,-.

Arbeid: Kostnader forbundet med utførelse av arbeidet: Utføres på dugnad, men at vaktmester/gartner fjerner de visne stråene.

Forslag til beslutning:

Det forslås en beplantning i en eller annen form, enten at alle kassene får en utskifting av sjøgresset nå i år eller at vi tar en, eventuelt to kasser i år og resten til neste år. For å holde kostnadene nede foreslås det at jobben utføres av beboerne på dugnad.

Alternativ 1:

Beplantning av alle kassene, våren 2023, slik som foreslått over. Inkl jord etc : **totalt ca 144.438.**

Alternativ 2:

Beplantning av blokk E og blokk B i år og blokk D og C i 2024. Dette betyr følgende kostnader i 2023:

Blokk E, Alperips: 15 meter x 2,5 busker x 1019 = 38.212,50 i tillegg til stauder som vil koste 15 meter x 3,5 planter x 79 = 4147,50.

Blokk B: 10 planter Astilbe x 79,- = 790,-.



Jord, gjødsel, spader etc (spader må investeres i år) = Anslag 10.000.

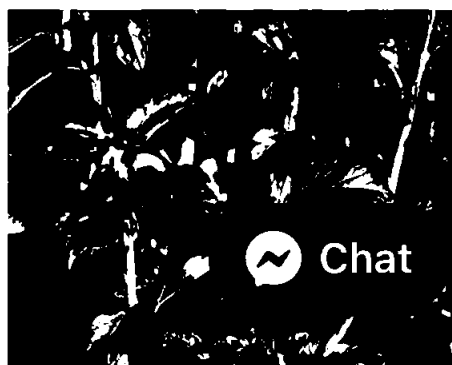
Kostnader 2023: 38.212,50 + 4.147,50 + 790,- og jord etc 10.000 = 53.150,-.

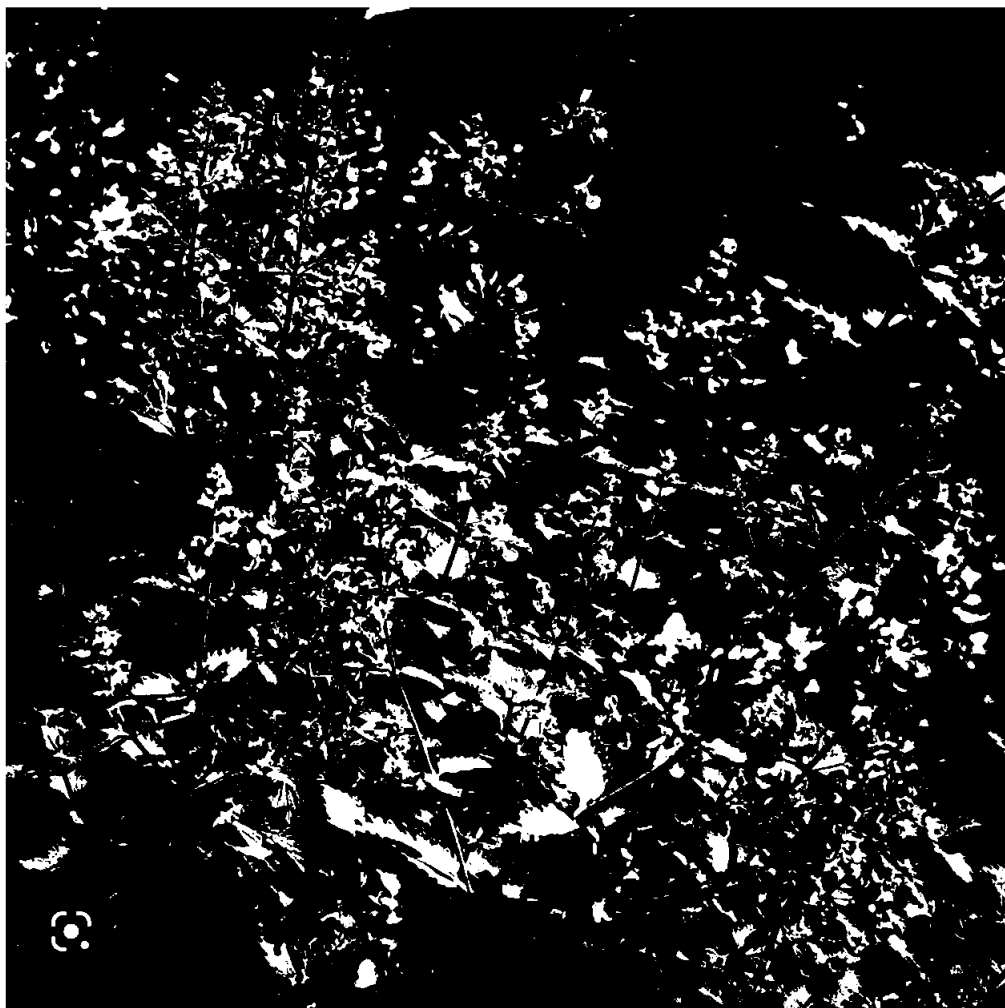
Vedlegg bilder.



Alperips

RIBES ALPINUM 'DIMA'





**Kattemynte 'Superba' 1 liter
potte**

Besøk



Astilbe 'Sprite' 1 liter potte

Med vennlig hilsen
Ellen Halden
AH 0402

Styrets forslag til vedtak:

Det etableres ny beplantning som foreslått foran bygg E og B i 2023. Beplantningen gjøres på dugnad i kombinasjon med forbedrende arbeid og tilrettelegging av vaktmester. Vaktmester fjerner alle nåværende planter, og kjører frem nødvendig jord og gjødsel og ivaretar nødvendig vanning etter plantene er plantet. Kostnaden dekkes fra sameiets egenkapital som et miljø og trivseltiltak.

Sak 4 Gjesteparkering

Vi foreslår å gjøre om deler av sykkelparkeringen ved nedkjøringen utenfor A-blokken til gjesteparkering inntil 3 døgn. Bakgrunnen er at disse har stått konsekvent ubenyttet siden etableringen og at det har fremkommet ønsker fra beboere om å kunne tilby gjester helgeparkering.

Styret ønsker en bekreftelse fra årsmøtet på det prinsipielle.

Hvis det er enighet/flertall for dette vil vi komme tilbake til detaljer rundt den praktiske gjennomføringen.

Vi gjør oppmerksom på at parkering over bakken ikke samsvarer med reguleringsplanen.

Styrets forslag til vedtak:

**Det vedtas at man etablerer to parkeringsplasser på eksisterende sykkelparkering ved innkjøringen til Bygg A, med opsjonsmulighet til ytterligere to plasser.
Max. parkeringstid skal være 72 timer.**

Sak 5 Fjerning av rekkverk som er montert på en garasje plass under bygg C.

Styret er av den oppfatning at dette gjerdet begrenser nabos bruk av sin parkeringsplass og ikke er i samsvar med Husordensreglene §1 «Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer» og §3 «Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.»

Styrets forslag til vedtak: Sameier som har montert gjerde langs etter sin parkeringsplass (s.nr.90) pålegges og demontere gjerde, og utbedre hull etter bolter i garasj gulvet innen 20.5.2023.

Sak 6 Mottatte saker fra Ulf Johnsen(UJ)

Styret har mottatt 10 saker fra Ulf Johnsen (UJ) som ønskes behandlet på årsmøte. Noen av sakene egner seg for avstemming på årsmøte, andre saker må oppfattes som ideer til forbedring eller kritikk av styrets arbeid, og noen saker er fremmed mot bedre vitende. Vi har tatt med alle sakene her, og de som ikke egner seg for avstemming kommenteres av styret.

For enkelhetsskyld er sakene nummerert 6.01 -6.10 av styret.

Sak 5.1 Garasjevask, stemmes over.

UJ Pkt. 1: GARASJEVASK – Sameiet har 3 separate garasjeanlegg – Bygg A har 2 små garasjeanlegg: U1 med totalt 27 P-plasser og U2 totalt 27 P-plasser. Bygg CDE har en meget stor felles garasje med 80 P-plasser. Garasjeanlegget i CDE har også «fristet» en del bruker til å speed'e opp ved utkjøring slik at støvskyen spres utover alle bilene.

Foreslår at styret vil inngå avtale om garasjevask i CDE to ganger pr. år da dette P-anlegget er vesentlig mer forurenset, kontra bygg A, HMS og allergi! For å dempe at en del kjører hurtig bør det bl.a. monteres fartsdempere utenfor inngang D (midt i garasjen), denne inngangen ligger «gjemt» bak veggen, slik at det fort kan skje en ulykke når personer kommer ut i garasjen og biler kommer i høy hastighet nedenfra og skal ut. HMS.

Pkt 1 i Ulf Johnsens forslag inneholder to separate forslag:

1. Vask av garasjekjeller under bygg C, D, og E to ganger pr. år.
2. Etablering av fartsdempere utenfor inngang til D

Styrets forslag til vedtak, som det stemmes over:

Pkt.1.1

Styret kan ikke se at det er behov for vask av garasje to ganger pr. år, men styret foreslår at det feies et par ganger i året i felleskjørebane og på ledige parkeringsplasser i tillegg til vask en gang pr. år i alle garasjer. I garasjeanlegget bygg A innføres det i tillegg vannsuging ved behov.

Pkt.1.2

Det etableres foreslåtte fartsdempere ved inngang D. I tillegg etableres det tilsvarende fartsdempere ved inngang E.

UJ Sak 5.2 Orienteringssak som ikke egner seg for avstemming.

Pkt. 2: VEDLIKEHOLD AV FELLES AREALER INNE / UTE – Generelt er det liten kontroll med hva som blir utføres både inne og ute av firmaer som har inngått kontrakter med sameiet. **Foreslår at styret vil følge opp at alle avtaler blir utført som forutsatt, dette kan enkelt gjøres av at styrets medlemmer har ansvar for hvert sitt bygg ABCDE ved å gå trappen, fra øvre til nedre etasje, minst en gang pr. uke – dette gjelder også gjennomgang garasjene.**

Styrets kommentar:

Et hvert styret står fritt til å organisere sitt arbeid.

Nåværende styret ivaretar alles interesser både praktisk og juridisk vi begrenser det ikke til enkelte sameiers særinteresser.

Styret følger løpende opp alle service avtaler som er inngått både praktisk og juridisk. Det er jevnlig kontakt med leverandørene for samtaler av forbedringspunkter. Alle serviceavtaler gjennomgås for revisjon av formål, gjennomføring, økonomi, og det innhentes løpende alternative tilbud.

UJ Sak 5.3 Orienteringssak som ikke egner seg for avstemming

Pkt. 3: PLASSERING AV AVFALL / SØPPEL UTENFOR EGEN INNGANGSDØR – Det ligger ofte søppel utenfor mange leiligheter – hensatt søppel må oppbevares innenfor egen utgangsdør. **Foreslår at styret avtaler med vaktmester om å fjerne dette for eiers kostnad og ansvar.**

Styrets kommentar: Styret er av den oppfatning at naboer som opplever dette bør ta kontakt med de det gjelder på en hyggelig måte, se husordensreglene. Dette har flere av oss gjort og erfaringen er absolutt positiv. Hjelper ikke dette så ta kontakt med styret for mer formell oppfølging.

UJ Sak 5.4 Orienteringssak som ikke egner seg for avstemming.

Pkt. 4: REGULERING AV HUSLEIE – Regulering av husleie bør tilpasses de kostnader som styret må fremarbeide for store og mindre kostnader som kan påløpe i både kort og lengre perspektiv. Store kostnader ved f.eks. at alle bygg må skifte ut taktekkning på grunn av elde eller svakheter, som kan føre til lekkasjer på kort/lang sikt. At sameiet har en god økonomi er viktig, men det er ikke i noens interesse at beboere i dag skal bygge opp for stor kontantformue. Store kostnader (kostnader som krever et flertall) kan ikke håndteres av styret. Fremtidig vedlikehold av en viss verdi bør og skal tas ved lån som fordeles særskilt. Vi som bor her i dag og kanskje selger og flytter skal ikke forskuttere en utgift som ikke den enkelte er tjent med. **Foreslår at styret legger dette frem på årsmøtet 2023 og at husleien reguleres kun etter konkrete kostnader som planlegges for 12 mndr ad gangen. Status tas opp på hvert årsmøte og kvalifisert flertall iht gjeldende regler.**

Styrets kommentar: Styret styrer sameiets kostnader etter budsjett, budsjettet er dynamisk og kan til eksempel endres ved uforutsette kostnader.

Styret har kompetanse til å bestemme enhver husleieøkning, jfr. lov om eierseksjoner.

Årsmøte i 2022 vedtok at felleskostnader skal reguleres automatisk i januar hvert år tilsvarende siste års KPI, uten at det fratruk styret rett til ytterligere regulering av felleskostnadene for at sameiet skal ha en forsvarlig drift.

I tillegg skal kostnader tilknyttet internett/tv og ventilasjonsfiltre faktureres for faktisk kostnad til enhver tid.

Når det gjelder fremtidig vedlikehold og investeringer så legger styret til grunn «Lov om eierseksjoner».

UJ Sak 5.5 som ikke egner seg for avstemming.

Pkt. 5: KOSTNADER VED BRUK AV JURIDISK BISTAND IFM REKLAMASJONER –

Det savnes en status for innsendte reklamasjoner til Selvaag, hva gjenstår og hva er tilbakevist av Selvaag, samt kost/nytte ved bruk av juridisk bistand. Det «flyter» fortsatt sand utover heller/fliser ved inngangspartiene – årsak at «pilarer» felles ned i disse og at det ikke er sørget for å binde sanden med f.eks. en elastisk tetting rundt resp. søyler.

Foreslår at styret sørger for ferdigstillelse av disse manglene.

Styrets kommentar:

Styret vil bruke juridisk bistand der de finner det nødvendig i sitt arbeid. Vi finner ingen grunn til å begrense dette for nødvendig kunnskapsinnhenting, eller til oppfølging av saker av juridisk karakter samt rettsvister.

Reklamasjoner ble det redegjort for i «samrådsmøte» etter årsmøte i fjor. Til orientering så har vi valgt å ikke gå videre med «støysaken». Årsaken er at de fleste byggene som C, D, og E vil få bedre støyforhold etter utbygging av E18 om noen år enn det som kommer frem i gjeldene støyrappport for vårt prosjekt. Når det gjelder bygg A så vil dette bli forsøkt løst på annen måte.

Alternativ løsning for tilgang til hovedtak (unntatt bygg B) vil bli forsøkt løst utom rettslig, dette er nødvendig pga. tidligere styreleders rollesammenblanding. Denne rollesammenblandingen, motsatte seg prosjektert og tilbudt løsning fra Selvaag som ville omhandle tidligere styreleders private interesser. Dette har medført at alternativt vei til tak ikke vil være forholdsmessig økonomisk og da et godt juridisk kort på hånden for utbygger. Dette vil medføre utgifter til tilgang hovedtak som da må dekkes av sameiet hvis vi ikke kommer til enighet med Utbygger.

Alle andre saker som nevnte saker i overtagelse protokoller som gjelder alle fellesareal, og deler av utomhus areal, også uenvnte synlige konstruksjoner, ble overlevert 4.12.2017 og 18.12.2017 og ble derfor foreldet etter tre år i desember 2020 på tidligere styreleders vakt. Dette gjelder også hovedtakene.

Ellers så er vi ajour på reklamasjoner elektro som svalganger, garasje, fellesområder, og utområder. Men det er en diskusjon angående UPSer som er defekte og frakoblet, hvor et av argumentene til utbygger er at det er gjort i forståelse med sameiet, og at det ikke var reklamert. Nåværende styret har fremmet en reklamasjon angående disse UPSene, manglende fungerende UPSer er et sikkerhetsproblem. De fleste andre bygningstekniske installasjoner er ajour. Bygg B er under garanti frem til slutten av mai, styret og sameierne følger opp fremsatte reklamasjoner.

UJ Sak 5.6 Orienteringssak som ikke egner seg for avstemming.**Pkt. 6: MANGLENDE OVERTAGELSE AV FELLES TAK-FLATER BYGG A, C, D OG E**

– Jeg har observert at det på bygg B har vært lekkasje på byggets takflate (bygg B har tilgang til takflaten v.h.a. «sky-light» fra trapperommet. Det er sannsynlig at tilsvarende lekkasje også kan komme på øvrige takflater, ACDE – lekkasjen i bygg B ser ut til å komme fra takets ene overvanns-sluk. *Foreslår at styret engasjerer upartisk takstmann som skal følge inspeksjonene av alle takflater som må utføres kostnadsfritt for sameiet, våre kostnader skal også dekkes av Selvaag.*

Styrets kommentar:

Styret kjenner ikke til lekkasje i taket på bygg B, det vi kjenner til er en kondens utfordring, bygget er fortsatt under garanti.

Tidligere styreleder har overtatt hovedtaket for byggene A,C,D, og E, ref. foreldelse desember 2020, og passivitet, samt utfordringen med tilgang tak.

UJ Sak 5.7 orienteringssak som ikke egner seg for avstemming.

Pkt. 7: SLITASJE OG KOSTNADER VED INN- OG UTFLYTTING – Det er mye inn- og utflytting i sameiet, både eiere som selger sin egen leilighet, men også veldig mange leietakere av de ca. 60 – 70 utleie-leilighetene. Det registreres stadig skader på dører, vegger rekkverk og heiser. Det registreres også at mange private eiendeler blir hensatt i felles-arealene ved flytting. Kostnader ved reparasjon på fellesarealene og bortkjøring av hensatte eiendeler bør ikke belastes våre felles oppsparte midler. Forslag til bedring og belastning av rett person/eier kan gjøres ved at det kreves et depositum (kr 2.000,- e.l.) Dette krever at utflytter/innflytter må sørge for å dokumentere at skader etc ikke kan belastes denne. **Foreslår at styret igangsetter en ordning for deponering av et beløp som så kan relateest til reelle kostnader for utbedringer.**

Styrets kommentar:

Se vårt svar til pkt. 3. I tillegg avvises forslaget om deponering av noe som helst beløp ved inn/utflytting både av praktiske og juridiske årsaker.

Hvis ødeleggelser er et stort problem for forslagsstiller fremstår det underlig at han ikke har informert styret om dette når han tydeligvis har sett at sameiets eiendeler er blitt ødelagt.

Til orientering så har sameiet legalpant i hver seksjon.

UJ Sak 5.8 Orienteringssak som ikke egner seg for avstemming.

Pkt. 8: OPPBEVARING AV PERSONLIGE EIENDELER O.L. I FELLESGARASJE – Det er fra styrets side ved flere anledninger (også sittende styre) at garasjen ikke skal benyttes som lagring av eiendeler (også skrot og rot), garasjen er å ansees som fellesareal og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det finnes mye lett antennelig materiale stående rundt omkring: plast, tøy, esker, treplanker o.l. **Foreslår at styret v.h.a. vaktmester kan fjerner dette for eiers kostnad og risiko.**

Styrets kommentar:

Viser til styrets kommentar til pkt. 3, tidligere beslutning om oppheng av dekk mm i garasjen, og forslaget er allerede dekket i husordensreglene.

UJ Sak 9.9 Orienteringssak som ikke egner seg for avstemming

Pkt. 9: REKLAMASJON FOR AVREGNING AV FORBRUK VARMT TAPPEVANN OG GULVVARME – Alle målere for varmt tappevann og vann til gulvvarme er nå byttet. Fra dato da mine målere ble skiftet ut 27.februar og frem til 31.mars (ingen av dem fungerte) min avlesning forbruk er vesentlig lavere enn stipulert fjoråret forbruk samme periode.

Foreslår at styret lager en felles reklamasjon for hver leilighet og at justert forbruk godskrives – inkl. morarente.

Styrets kommentar:

Styret avviser at dette er en sak for generalforsamlingen. Hvis forslagstiller mener han har et krav mot Eviny Termo som foretar avregning av forbruk, bør han fremsette dette raskest mulig overfor Eviny Termo, slik at reklamasjonen ikke blir for sent fremsatt. Ellers er det sånn at forbruksmålingen inn til sameiet har fungert, differansen mellom dette og sameieseksjonenes forbruk er sameiets felles forbruk. Sameiets felles forbruk blir fordelt etter eierseksjonsbrøken. Det hele er et tilnærmet nullspill.

UJ Sak 5.10 Orienteringssak om lekeplasser og fellesområder (5.10.01). Sak om merking av avfallscontainere (5.10.02) tas opp til avstemming .

Pkt. 10: Bruk av våre fellesarealer - inkl lekeplass og renovasjon/avfall-stasjoner og bruk av våre grøntområder, er kun for beboere i Kilenkollen. Avfall-stasjoner brukes hyppig av våre naboer (Arnstein Arnebergs vei og Kilenveien), dette må skiltes som: privat, Kilenkollen Boligsameie, dette påfører oss både kostnader og fulle containere.

Lekeområdet brukes konsekvent av våre naboer, og andre sameier beliggende mer enn 300 meter fra oss. De to barnehagene i vårt nærområde er stadig på utflukt til vårt lekeområde. Jeg har flere ganger spurt disse om de føler at dette er et offentlig lekeområde – svaret er vanligvis at det står ikke noe skilt som angir Privat område. Kostnader ved vedlikehold og reparasjoner er en ugrei utgift – blir noen av lekeapparatene defekte og noen skader seg, så komme både erstatningsansvar og krav om manglende orientering for andre brukere utenfor vårt sameie. **Foreslår at styret setter opp skilt om «Privat område» på alle innganger til Kilenkollen Boligsameie. Lekeområdet bør/må skiltes med «Lekeområde kun for beboere Kilenkollen».**

Styrets kommentar:**5.10.01 saken tas ikke opp til avstemming.**

Styret er av den oppfatning at barn i sameiet vårt går i nevnte barnehager, eller senere vil gå der, og at det er positivt at de har sin barnehage på besøk.

Det er også positivt at vi som sameiet kan tilby og bidra med et positivt oppvekstmiljø for alle barn i distriktet.

Vi mottar gjerne forslag fra sameiets barnefamilier for en utvidelse av antall lekeapparater, send styret forslag.

Gjennomgang eller bruk av lekeplass er rett og slett ikke et problem, og det er ikke aktuelt med forbudtskilt. Reguleringsplanen tilsier at det skal være fri gjennomgang, gjerder skal kun setes opp der det er et sikkerhetsproblem.

5.10.02 saken tas opp til avstemming.

Skilting av avfallscontainere med privat for å forebygge bruk av våre avfallscontainere av andre sameier og borettslag.

Styrets forslag til vedtak:

Merking av avfallscontainere med kun for Kilenkollen Boligsameie.

SAK 6 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: styrets honorar økes til kr. 200000.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon styret

Styret har e-post kilenkollen@styrerrommet.no som sjekkes flere ganger daglig. Se Kilenkollen Boligsameies hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e-post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler. Nøkkelbrikker bestilles ved å kontakte styret per e-post. Vennligst opplys om leilighetsnummer, seksjonsnummer og antall brikker ved bestilling. Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen AS, informasjon om pris og fremgangsmåte ligger på sameiets hjemmesider. Navn til ringetablå meldes til styret per epost slik at vi kan oppdatere liste. Vennligst inkluder leilighetsnummer i e-posten.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1586341. 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, blir seksjonseier belastet 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

**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.

Energimerking

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: gef@obos.no

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



7585 Kilenkollen Boligsameie

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)