

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

**Det innkalles til ordinært årsmøte i Gjønnesskogen Boligsameie  
13. april 2023 kl. 18.00 i Haslum Idrettslags klubbhus**

---

### **SAKLISTE:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

**2. ÅRSBERETNING**

- kun til orientering

**3. ÅRSOPPGJØRET 2022**

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2022 til ordinært årsmøte 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

**5. BUDSJETT 2023**

Inkl. økning av felleskostnader med kr 200,- per måned fra 1/7

**6. SAKER TIL BEHANDLING**

**A) Styrets mandat**

Se forslag fra seksjonseier vedlagt, samt styrets anbefaling til vedtak

**B) Solcellepanel på tak**

Se forslag fra seksjonseier vedlagt samt styrets anbefaling til vedtak

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av varamedlem

## INFORMASJON FRA STYRET

### VEDLIKEHOLDSPLAN

Forslag til vedlikeholdsplan følger vedlagt til orientering

#### Annet:

1. Det er ønskelig med digital utsendelse av innkallinger o.a. også av hensyn til kostnader. Få har oppgitt sin e-postadresse og vi ber om at de som ikke fikk brevet om innsendelse av saker til årsmøte å sende sin e-postadresse til [boligsameiet@gjonnesskogen.no](mailto:boligsameiet@gjonnesskogen.no)
2. Referater ligger på vår hjemmeside [gjonnesskogen.no](http://gjonnesskogen.no)
3. Det er opprettet en egen Facebookside for oss, som heter Gjønnesskogen 40-89

**RUD, 27. MARS 2023**

**FOR STYRET I  
GJØNNESSKOGEN BOLIGSAMEIE**

*Kate Gry Røed*

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen/til møteleder.

## GJØNNESSKOGEN BOLIGSAMEIE

### ÅRSBERETNING FOR 2022

#### 1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Gjønnesskogen Boligsameie, gnr. 18 bnr. 279, org. nr.: 975951286 i Bærum kommune.

Sameiet, som består av 76 eierseksjoner, og ble seksjonert til boligsameie i 2007. Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Hans-Petter Kverneland	valgt 2022 for 1 år
Styremedlem:	Andres Belda Revert	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Kari Hauknes	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Kari Anne Munro	valgt 2021 for 2 år
Styremedlem:	Jan Roger Sundstad	valgt 2021 for 2 år
Varamedlem:	Wenche Larsen	valgt 2022 for 1 år

#### Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

#### Regnskap/revisjon:

Regnskapet føres av forretningsfører OAE Forretningsførsel AS  
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon v/Lill-Ann Monge  
Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA, polise nr.: 79365081

#### 2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag. Se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiets lån og formuesforhold er oppsummert i balansen, som følger med i årsregnskapet.

### 3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

### 4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

### 5. Styrets arbeid

Gjønnesskogen Boligsameie består av 76 enheter fordelt på fire blokker. Styret har vært de samme i noen år og fordeler oppgaver seg imellom. Kommunikasjonen foregår pr epost, telefon, på befaring og i styremøter.

Året 2022 har vært på det jevne. Vi har avholdt et ekstraordinært årsmøte hvor energikilder var tema; med godt flertall valgte sameierne å tillate gasspeis. Hos oss er det også tillatt med innvendig peis/pipe (må avtales med de over).

Huseierforeningen har nå egne strømmålere (fra 1. mars). En lekkasje i avløpsrør i garasje er utbedret. Ledlamper er installert i oppganger og ute; de gamle ga dårlig lys, hadde varmegang og pærebytte var dyrt og tungvint, dessuten sparer de nye oss for strøm. Bedre lys er også montert i utvendige boder. Vedtekter er tilpasset ny lov. Byttet noen dørlåser, eierskifter er mottatt, kommunikasjon med regnskapsfører, regninger godkjennes, likviditetsoversikt, kontroll, ansvar samt dessverre forsikringsskade og befaring(er).

Egenandelen ved forsikringsskade er 10.000,-. De som har vv-breder på kjøkken uten sluk bør ettermontere vannføler (krav ved ny montasje).

Kontroll og evt bytte av breder kan være fornuftig om alder overstiger 15 år.

Ved skade vil sannsynligvis ikke forsikringsselskapet bekoste ny breder eller den fulle bytte kostnad - mao foreta en avkortning pga alder - da vil det være bedre økonomi/lettere å bytte før skade skjer. Å være uten kjøkken som må tørke opp i kanskje 4-8 uker gjør at en kan føle på litt avmakt og det er ikke hyggelig, det kan også kunne lukte mugg, og man er ofte ikke først i køen. Sluk på bad er også et svakt punkt og dusjes det rett på gulv så se over fuger.

Vann betales etter forbruk, så vennligst utbedre kran/toalett som lekker/suser.

Terrasserekker/topp som ikke vedlikeholdes blir ikke erstattet av sameiet.

Våre inntekter er månedlige felleskostnader. Alle våre innkjøpte tjenester har steget inkludert materiell, strøm, forsikring, regnskapsfører mm (+ inflasjon).

Våre felleskostnader har ikke vært økt på flere år, men nå mener vi det dessverre er nødvendig for å dekke drift og møte fremtidig vedlikehold.

Styret anser at de diskuterer bra og har en god kjønnsmessig fordeling.

## 6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte, snr. 62 med overdragelse 01.12.2022.

**BEKKESTUA, 20. MARS 2023**

**FOR STYRET I**  
**GJØNNESSKOGEN BOLIGSAMEIE**

Hans-Petter Kverneland/s/

Kari Anne Munro/s/

Andres Belda Revert /s/

Kari Hauknes/s/

Jan Roger Sundstad/s/

# GJØNNESSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2022	REGNSKAP 2021
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Innbetalt av sameierne		2 097 600	2 097 600	2 097 600
Pipeløp		2 646		922
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 100 246</b>	<b>2 097 600</b>	<b>2 098 522</b>
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>				
Styrehonorar	2	79 870	79 870	79 870
Forretningsførerhonorar	3	142 354	143 000	137 461
Revisjon	4	9 000	10 000	9 000
Andre honorarer		2 750	1 500	1 375
Drift og vedlikehold	5	171 917	150 000	98 537
Forsikringer		262 148	262 148	245 716
Kommunale avgifter		355 263	340 000	322 570
Strøm	6	66 259	20 000	-8 117
Fellesanlegg TV/Nett		383 625	396 000	386 689
Andre driftskostnader	7	38 394	25 000	17 656
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>		<b>1 511 579</b>	<b>1 427 518</b>	<b>1 290 756</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSPOSTER</b>		<b>588 667</b>	<b>670 082</b>	<b>807 766</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
Renteinntekter		4 169	0	0
Kundeutbytte fra Gjensidige		29 009	32 000	30 456
Rentekostnader		-211 895	-178 420	-178 092
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>-178 717</b>	<b>-146 420</b>	<b>-147 636</b>
<b>ARETS RESULTAT</b>	8	<b>409 950</b>	<b>523 662</b>	<b>660 130</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>				
Overført fra/til vedlikeholdsfond		0	0	0
Overført annen egenkapital		409 950	523 662	660 130
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>409 950</b>	<b>523 662</b>	<b>660 130</b>
Avdrag		390 684	401 408	394 823



# GJØNNESKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE	NOTE	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Restanse fellesutgifter		2 300	137 570
Forskuddsbet Telenor og Gjensidige		383 038	360 713
Bankinnskudd		<u>1 176 741</u>	<u>1 007 224</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>1 562 078</u></b>	<b><u>1 505 507</u></b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	9	-3 925 591	-4 335 540
Vedlikeholdsfond		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b><u>-3 925 591</u></b>	<b><u>-4 335 540</u></b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeldsbrevlån Handelsbanken	10	<u>5 111 937</u>	<u>5 502 621</u>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b><u>5 111 937</u></b>	<b><u>5 502 621</u></b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		70 007	65 589
Påløpte, ikke forf.renter		9 343	6 383
Leverandørgjeld		296 382	266 456
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b><u>375 732</u></b>	<b><u>338 428</u></b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b><u>1 562 078</u></b>	<b><u>1 505 507</u></b>

Bærum,

Hans-Petter Kverneland  
Styreleder

Andres Belda Revert  
Styremedlem

Kari Anne Munro  
Styremedlem

Kari Hauknes  
Styremedlem

Jon Roger Sumstad  
Styremedlem



# GJØNNESKOGEN BOLIGSAMEIE

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

### Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Note 2 STYREHONORAR / ARB. AVGIFT

Styrehonorar	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870
<b>SUM STYREHON./ARB. AVGIFT</b>	<b>79 870</b>

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP.

### Note 3 FORRETNINGSFØRSEL

Honorar, ordinært	142 354
<b>SUM FORRETNINGSFØRSEL</b>	<b>142 354</b>

### Note 4 REVISJONSHONORAR

Ordinær revisjon	9 000
------------------	-------

### Note 5 DRIFT/VEDLIKEHOLD

A & B Låsservice AS - Arbeid dør i oppg 89	12 705
A & B Låsservice AS - Arbeid dør oppg 62	2 779
Hermansen og Storås Vvs AS - Lekkasje avløpsrør i garasje	5 952
Relakom AS	51 989
Solid Elektro AS - Montering lamper i bodene	12 364
Solid Elektro AS - 52 stk taklamper m sensor	59 177
Isotak Bygg AS - Lappe hull	4 619
Jet Bramo AS - Service røykventilasjon	10 885
Handyman Bekkestua AS - div arbeid	9 562
Annet bygningsmessig	1 885
<b>SUM DRIFT/VEDLIKEHOLD</b>	<b>171 917</b>

### Note 6 ELEKTRISITET

Hafslund	89 501
Andel Huseierforeningen iht avt	-23 242
	<b>66 259</b>

### Note 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Porto, kopiering	16 800
Leie Haslum Klubbhus	4 500
Leie arkiv	375
Julebord - styremiddag	6 400
Bankgebyrer	10 319
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTN.</b>	<b>38 394</b>

### Note 8 ARBEIDSKAPITAL

Arbeidskapital 01.01	1 167 079
Opptak nytt lån	0
Betalte avdrag	-390 684
Årets resultat	409 950
Arbeidskapital 31.12.	<b>1 186 345</b>

### Note 9 EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	-4 335 541
Årets resultat	409 950





**Egenkapital 31.12****-3 925 591****Note 10 GJELDSBREVLÅN HANDELSBANKEN**

	<b>Nr. 09017</b>	<b>Nr. 13235</b>	<b>Nr. 49625</b>	<b>Sum</b>
Saldo 01.01	2 180 241	2 252 518	1 069 862	5 502 621
Opptak nytt lån	0	0	0	0
Avdrag	-132 226	-128 914	-129 544	-390 684
<b>Saldo 31-12</b>	<b>2 048 015</b>	<b>2 123 604</b>	<b>940 318</b>	<b>5 111 937</b>

## Alle 3 usikrede annuitetslån

Rente	5,3 prosent	5,3 prosent	5,3 prosent
Innfrielse	2034	2035	2029



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488114529

## Dokument

### 001 - Regnskap 2022

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2023-03-01 13:20:08 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2023-03-09 21:04:13 CET (+0100)

## Signerende parter

<b>OAE Forretningsførsel AS (OFA)</b> OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr 921568355 post@oae.no Signert 2023-03-01 13:20:08 CET (+0100)	<b>Hans-Petter Kverneland (HK)</b> Gjønnesskogen Boligsameie hpkverneland@gmail.com +4792013310 Signert 2023-03-01 16:32:21 CET (+0100)
<b>Kari Hauknes (KH)</b> Gjønnesskogen Boligsameie hauknesk@gmail.com +4747262113 Signert 2023-03-02 21:40:21 CET (+0100)	<b>Kari Anne Munro (KAM)</b> Gjønnesskogen Boligsameie karianne.munro@oslois.no +4748108576 Signert 2023-03-02 08:51:49 CET (+0100)
<b>Andres Belda Revert (ABR)</b> Gjønnesskogen Boligsameie andbeirev@gmail.com +4791725124 Signert 2023-03-09 21:04:13 CET (+0100)	<b>Jan Roger Sumstad (JRS)</b> Gjønnesskogen Boligsameie jrsumstad@gmail.com +4799100600 Signert 2023-03-09 10:46:36 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





**AuditUs DA**  
Revisjon og Regnskap

**Monge Revisjon -  
Lill Ann Monge**  
Org.nr. 919 260 017

*Til Sameiermøtet i Gjønnesskogen Boligsameie*

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Jeg har revidert Gjønnesskogen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.409 950. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet 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 jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bokført egenkapital i sameiet er negativ.

### Ledelsens 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge  
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark  
Anolitveien 4  
1400 SKI

Telefon: 922 21 793  
Email: [lam@auditus.no](mailto:lam@auditus.no)

Medlem av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsfører

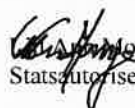
inneholder min konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Monge Revisjon  
Ski, 10.03.2023

  
Statsautorisert revisor

# GJØNNESSKOGEN BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>	
Innbetalt av sameierne	2 188 800 *
Andre inntekter	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>2 188 800</b>
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>	
Styrehonorar	114 100
Strøm	50 000
Drift og vedlikehold	150 000
Fellesanlegg TV/Nett	392 000
Forretningsførerhonorar	151 000
Revisjon	10 000
Andre honorarer	2 000
Andre driftskostnader	25 000
Forsikringer	285 300
Kommunale avgifter	425 000 **
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>1 604 400</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSPOSTER</b>	<b>584 400</b>
<b>FINANSPOSTER</b>	
Renteinntekter	24 000
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 000
Rentekostnader	-275 975
<b>SUM FINANSPOSTER</b>	<b>-221 975</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>362 425</b>
Avdrag	371 934

\*Øke felleskostnadene med 200,- pr mnd. fra 1.7.23

\*\* Lagt inn økning på 20 %

## Kate Gry Røed

---

**Fra:** Pål Hjerthen <pal.hjerthen@gmail.com>  
**Sendt:** søndag 19. februar 2023 23:16  
**Til:** hpkverneland@gmail.com  
**Emne:** SAKER SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ ÅRSMØTET

SAK 1

### PRESISERING AV STYRETS MANDAT

Forslag til vedtak:

«Alle medlemmer i styret er valgt av årsmøtet. Medlemmene representerer derfor seksjonseierne i sitt arbeide. Alle UTTALELSER fra styret som gis skriftlig eller muntlig, må være behandlet i styret. Det må være fattet VEDTAK om uttalelser som skal gis. Ingen av medlemmene i styret, eller styrets leder, kan uttale seg som privatperson på vegne av styret eller i styrets navn.»

SAK 2

### REHABILITERING AV TAK

Før rehabilitering finner sted og forslag til finansiering blir fremmet, skal de 4 takene vurderes mht konstruksjon, bæreevne og beskaffenhet.

En slik vurdering skal gi innsikt og legges til grunn for å kunne montere solcelle- panel. Dagens energisituasjon aktualiserer fremtidige, alternative strømkilder.

Forslag til vedtak:

«Takene på blokkene skal vurderes mht konstruksjon, bæreevne og generell beskaffenhet før fremtidig rehabilitering finner sted. Vurderingen skal beskrive forutsetninger for montering av solceller etter rehabilitering.»

Begge saker ønskes behandlet på årsmøtet 13.04.2023

Med hilsen

Pål Hjerthén  
Gjønnesskogen 72  
1356 Bekkestua

Mob +47 93429042

Sendt fra min iPad

## **Solceller på tak** (bedt utredet på årsmøtet i fjor)

Styrets konklusjon er NEI. Det stemmes (et evt ja krever  $\frac{2}{3}$  flertall).

Det er ikke lønnsomt med solceller hos oss. Solcelleanlegget produseres strøm på dagtid. Det er den strømmen vi bruker på den tiden den produseres at en slipper å kjøpe fra strømmettet. Den strøm vi ikke selv forbruker selges til en lavere kostnad, og når vi bruker mest strøm i vintermånedene produserer solceller lite energi. Fremtidig strømpris er ukjent, så det er høy grad av spekulasjon og vil nå bety tap.

Våre flate tak på 2200 m<sup>2</sup> er fordelt på fire blokker med hvert sitt hovedsikringssskap. Taket er belagt med PVC duk oppå gammelt asfalttak fra 1996 og nå 27 år. Vi fikk i 2022 utført en takrapport fra Isotak som konkluderte med at vi må følge med på takene, utføre inspeksjoner og rense sluk - men at de heldigvis var gode for noen nye år. Solcellepanel frarådes montert på gamle tak. På flate tak ha utfordringer ift vekt og vind. Vi planlegger å bytte tak over nr 74 eller nr 40 i 2026.

Boligsameiet bruker i gjennomsnitt kr 4.000,- pr mnd i strøm; varierer fra des 7.584,- til juni 2.511,-, hvilket for en blokk faktisk er så lite som 650,- for en sommermåned. De kalde mørke månedene, når vi trenger det mest, gir solceller liten til ingen effekt. Vi har kun nå ledlys, en panelovn i hver oppgang og 20 varmestjerner over taksluk.

Et solcelleanlegg fra Otovo stort 12 kWp koster ca 300.000,-, og dyrere på flate tak (ikke sjekket om et boligsameie kan få samme Enova-støtte som privatpersoner) så kommer det "alltid" noen andre tillegg og en inverter som er ganske dyr må byttes 1-2 ganger ila anleggets levetid. Det må også forsikres, ettersees og vedlikeholdes av hvem og til hvilken kostnad? Noen beregninger viser at solceller på tak koster ca 3,- kWh. ESG miljø-, sosiale- og forretningsetiske forhold er noe annet; det er mange fond og co2-kompensasjonsordninger en frivillig kan gi penger til.

Leilighetsfordele strøm er heller ikke mulig å gjøre på en kostnadmessig måte (dedikerte panel, en inverter++ a 10.000,- pr sikringssskap, installasjonskostnad mm). Den ca 1.5 millionen til fire anlegg må lånes med en ukjent rentekostnad og usikker inntekt, hvilket må nedbetales over felleskostnadene. Vi har mer enn 15 millioner i rehabiliteringskostnader de neste 10 år som må gjøres - mao nok å bruke penger på.

PS Hadde vi hatt ett sikringssskap og solgt elbil-strøm, kunne det vært annerledes.

## Svar til saker innkommet årsmøte 2023

Styrets vurdering er NEI.

Styret etterlever våre vedtekter og Lov om eierseksjoner.

Det er tvilsomt om det er et lovlig vedtak.

Tydelig støtte til forslaget medfører at styret takker av, samt at den som har stilt seg til disposisjon som nytt styremedlem trekker seg.

Styrets vurdering er NEI.

Ett oppgangs-tak er planlagt byttet i 2026 (ikke taket med best solforhold).

Når vi vet status på det taket skal vi ta det til vurdering, ref utredning av solceller.



VEDLIKEHOLDSPLAN utgjør med forbehold mer enn 15 mill de neste 10 år.  
(anslått ca kostnad i 2023 kr og så økt med forsiktige 5% p.a. frem til utførelses år).

2026 Takbytte i nr 74 eller 40 (kan bli tidligere)	(600T)	700.000,-
2028 Endevegg x 3 byttes	(500T)	650.000,-
2030 Bytte terrasserekkverk stue x 72	(1M)	1.350.000,-
2030 Male stuesiden	(1.5M)	2.100.000,-
203? Takbytter, 9 oppganger	(5M)	7.000.000,-
203? Endevegger x 5	(800T)	1.200.000,-
2033 Male kjøkkensiden	(1.5M)	2.400.000,-

Annet løpende arbeid: Økonomi, bank, Telenor og Gjensidige. Avløpsrør og vannmålere. Hovedsikringsskap, lamper, pærer, strøm og røykvarslere. Takrydding (løv), blikk, 20 sluk, 10 røykluker og 20 ventilatorhus. Dører, låser, nøkler og dørlukkere. Terrassetak, inngangsparti, lekkasjer, småfix og skader. Beskrive jobben, finne leverandører, befaring, innhente tilbud, følge opp og kontrollere. Godkjenne fakturaer, eierskifter, kommunikasjon med regnskapsfører og sameiere. Forberede styremøter, gjennomføre, referater samt alt ifb med årsmøte. Styret har et stort ansvar, også personlig.

Utført: 1996 byttet vi tak. 2016 malte vi opp stuesiden, i 2017 endevegger og 2019 kjøkkensiden. Betong er rehabilitert og varer forhåpentligvis i 25-30 år.

Finansiering (total kostnad pr leilighet er ca 200.000,-):

For å ha nok egenkapital til 26/28 må felleskostnadene øke med 200,- pr mnd i år, nye 200,- pr mnd neste år og deretter minimum 100,- pr år fremover.

Takbytter x 9 er >50% og kan lånefinansieres over 25 år ( $7M/7\%r = 500,-mnd$ ).

Info: Vi har fortsatt lån til 6% rente og stigende. Vår bygningsmasse slites ned over tid og hadde før rehabiliteringen startet sist et betydelig etterslep. Det er dårlig økonomisk styring å ikke ha penger på bok/egenkapital til normalt vedlikehold (sett opp mot gjeldsgrad/lån) og så bør vi ha 1M i reserve.

PS Det er det flere år siden felleskostnadene ble økt (pr nå 2.300,-).

## NAVNESEDDEL

(Benyttes seksjonseier som selv møter på årsmøte)

Vennligst bruk blokkbokstaver

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Adresse: .....

----- ✂ -----

## FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Gjønnesskogen BS

Dato, den .....

.....  
Underskrift seksjonseier

.....  
blokkbokstaver