

Gjønnesskogen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2020

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Frist for avstemming: Onsdag 13.05.2020 kl. 15:00

Sted: Digitalt generalforsamling - logg inn på <https://minside.bbl.no/ABBL/>

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede - blir registret digitalt

1.4 Valg av to personer til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styrets orientering

3 Årsregnskapet for 2019

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Innkomne forslag

5.1 Oppdatering av husordensregler

6 Budsjett for 2020

7 Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

04.05.2020

Med vennlig hilsen

Gjønnesskogen Huseierforening

Styret

INFORMASJON OM DIGITALT GENERALFORSAMLING

Styret i Gjønnesskogen Huseierforening har besluttet å gjennomføre årets generalforsamling digitalt

Med bakgrunn i den spesielle situasjonen med Covid 19 og retningslinjer gitt av regjeringen vil generalforsamling for boligselskapet ikke avholdes i en forsamling slik det vanligvis gjennomføres. I år vil det bli gjennomført digitalt via «Min side». Dette er gjort mulig gjennom ny forskrift som gir unntak fra reglene om fysisk årsmøte/generalforsamling vedtatt av Stortinget.

Min side når du her:

<https://minside.bbl.no/ABBL/> eller vi.abbl.no - Trykk på linken «Min side».

Dersom du ikke har opprettet bruker på Min side, trykk på «registrer bruker». Oppgi epost eller telefonnummer registrert hos ABBL (som eier av boligen), og lag et passord.

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til huseierforeningen@gjonnesskogen.no sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/ mobiltelefonnummer.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det blir mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **5. mai kl. 15:00 til 8. mai kl. 15:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **8. mai kl. 18:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **onsdag 13.05.2020 kl. 15:00**

Ikke alle saker i innkallingen til årets årsmøte/generalforsamling vil bli behandlet digitalt. Noen saker utsettes til ekstraordinært årsmøte/generalforsamling senere på året, dersom det lar seg gjennomføre, eller til neste års årsmøte/generalforsamling.

04.05.2020

Med vennlig hilsen
Gjønnesskogen Huseierforening
Styret

Ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Frist for avstemming: Onsdag 13.05.2020 kl. 15:00

Sted: Digitalt generalforsamling - logg inn på <https://minside.bbl.no/ABBL/>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Representant fra ABBL - Ole Kvigne

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Representant fra ABBL - Ole Kvigne

1.3 Registrering av stemmeberettigede - blir registrert digitalt

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av to personer til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: Trond Helge Pedersen og Ingvild Mogensen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes.

2. Styrets orientering

Se vedlagte styrets orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Årsregnskapet for 2019

Regnskapet og balansen for 2019 er vedlagt innkallingen. Regnskapet viser et årsresultat med overskudd på kr 208.155. Budsjettet var på 174,766. Differansen skyldes hovedsakelig endringer i renteinntekt/utgift.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 godkjennes

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse foreslås økt til kr 100 000,- + arbeidsgiveravgift. Avtroppende styre fordeler godtgjørelsen seg imellom.

5. Innkomne forslag

5.1 Oppdatering av husordensregler

Se vedlagte endringsforslag.

Forslag til vedtak: Endringene i husordensregler godkjennes. Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgifte stemmene.

6. Budsjett for 2020

Se vedlagte regnskap 2019 med budsjett 2020, høyre kollene i regnskapet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orintering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Trond Helge Pedersen gjenvelges for 2 år
Pål Hjerthén gjenvelges for 2 år

7.2 Valg av varamedlemmer

I skrivende stund er styreleder Erling Dyrhaug Andresen sykemeldt. Fungerende styreleder i hans fravær er Trond Helge Pedersen. Varamedlem 1, Ingvild Mogensen, rykker opp som styremedlem. Cecilie Bugge-Asperheim trekker seg fra sin varaposisjon. Helene Hille-Dahl og Elisabeth Havn har sagt ja til varaposisjon.

Forslag til vedtak: Helene Hille-dahl velges for 1 år
Elisabeth Havn velges for 1 år

Med vennlig hilsen
Gjønnesskogen Huseierforening
Styret

Sak 2 - STYRET INFORMERER FOR 2019

2.1 Styrets sammensetning

Erling Dyrhaug Andresen	Styreleder	Valgt 2019 for 2 år	nr. 44
Trond Helge Pedersen	Fung.Styremedlem/leder	Valgt i 2018 for 2 år	nr. 71
Pål Hjerthén,	Styremedlem	Valgt i 2018 for 2 år	nr. 72
Bjørn Lørstad	Styremedlem	Valgt i 2019 for 2 år	nr. 74

Varamedlemmer

Cecilie Bugge-Asperheim	Varamedlem	Valgt i 2019 for 1 år	nr. 62
Ingvild Mogensen	Vara/styremedlem	Valgt i 2019 for 1 år	nr. 6

Styret besto av fire menn og to kvinner, styret anser likestilling for ivarettatt og har ikke sett behov for å innføre spesielle tiltak for likestilling.

2.2 Generelle opplysninger

Huseierforeningen består av medlemmer fra 76 leiligheter og 22 rekkehus, totalt 98 enheter. Huseierforeningens organisasjonsnummer er 975 951 243.

Huseierforeningen har ingen faste ansatte, og finner det ikke nødvendig med spesielle tiltak knyttet til dette.

Styret kjenner ikke til forhold som kan påvirke ytre miljø, utover det som er normalt i et bomiljø. Det ble tilrettelagt for kildesortering med to renovasjonsstasjoner med alle kommunens fraksjoner tilgjengelig på feltet i 2017. Mye tid har medgått og medgår fortsatt til diverse oppgaver med kommunen mht tømmeffrekvens, ansvarlighet for dimensjonering og til stadighet fulle papir og delvis fulle plast-containere. Videre et intenst informasjonsarbeide ovenfor brukere både i form av informasjonsskriv og direkte kontakt med brukere for å bedre sorteringen. I tillegg en del dialog med utførende kontraktør, Conservo AS, om diverse erfarte problemstillinger i brukerperioden siden august 2017. Prøveordning med to ganger papircontainer inne på feltet har gitt god erfaring.

3 ladestasjoner er montert i 2019. Totalt antall per dato er 20 ladestasjoner.

Huseierforeningens garasjelegger og boder er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polisenummer 86475668. Dersom forsikringen skal benyttes, må beboerne ta kontakt med huseierforeningens styre på epost huseierforeningen@gjonnesskogen.no eller kontakte styrets forretningsfører ABBL direkte, fortrinnsvis via skade@abbl.no.

Fra 1. mars 2017 har ABBL virket som forretningsfører for Gjønnesskogen Huseierforening. I avtalen om forretningsførsel inngår blant annet regnskapsførsel, revisjon og juridisk støtte. Juridisk avdeling har vært benyttet i 2019.

Huseierforeningens revisor for 2019 er KPMG. Revisors godtgjørelse er inkludert i forretningshonoraret til ABBL. Huseierforeningen er kollektivt medlem av Furubakken Vel, som står for innsamling av juletrær.

2.3 Aktiviteter 2019

Generalforsamlingen ble avholdt 04.04.2019. I løpet av inneværende periode er det avholdt 9 styremøter, hvert med en varighet på omtrent 1,5 time, et møte varte 3 timer.

Hovedarbeidet for styret inneværende periode har vært vedlikeholdsprosjekter og diverse befaringer i den forbindelse. Videre forberedende aktiviteter til dugnader og juletreff, i tillegg til kontinuerlig oppfølging av renovasjonsstasjoner.

I tillegg har styret jobbet med å vurdere prioriteter i vedlikeholdsplanen, hente inn tilbud og planlegge foreningens langsiktige økonomi.

2.3.1 Arrangementer

Vårens dugnad ble avholdt 27. og 30. april 2019. Innsatsen var god, vi hadde hele 70 % oppmøte, og vi fikk gjennomført oppgaven på listen. Dugnaden ble avsluttet med en hyggelig samling på festplassen hvor vi grillet pølser og drakk brus. Tusen takk til alle som møtte opp på dugnad!

Høstens dugnad ble avholdt 12. og 15. oktober 2019. Også da var innsatsen god, med 65 % oppmøte. Vi malte en del flater, trimmet alle hekkene og beskar trær på feltet. Dugnaden ble tradisjonen tro avsluttet med grilling på flaggstangplassen på lørdagen. Etter avsluttet dugnad i høst fikk styret mange tilbakemeldinger om at det så flott ut hos oss. Takk for at dere bidrar til å holde området vårt ryddet og pent!

Husk at de som på forhånd vet at de ikke kan komme på dugnad, kan kontakte styret før dugnaden for tildeling av arbeidsoppgaver som de kan gjøre en annen dag.

Beboere som ikke stiller på dugnad får tilsendt faktura som de bes betale. Omtrent halvparten av de som får faktura tilsendt betaler denne.

Tradisjonen tro samlet vi oss for å tenne juletreet første søndag i advent, som i 2019 var 1. desember. Barna fikk godteposer av julenissen og alle fremmøtte fikk prøvd sangstemmen rundt treet. Takk til alle som bidro til en trivelig stund!

2.3.2 Vedlikeholdsprosjekter i foregående periode

Styret og styrets gode hjelpere har utført følgende vedlikeholdsoppgaver inneværende periode:

- Renovasjonsordning med nedgravde avfallskonteinere:
 - o Etablert prøveordning med to papircontainere inne på feltet.
- Generelt vedlikehold og supplering av redskaper til dugnad.
- Vedlikeholdt styrehåndbok for Huseierforeningen.
- Installert flere ladestasjoner for ladbare biler i garasjen.
- Skiftet lyspærer i utelamper i bodene.
- Fortsatt avtale med Rentokil om løpende skadedyrkontroll.
- Fortsatt samarbeidsavtale med MF Engineering vedrørende elektrisk arbeid.
- Etterfylt strøsand i kassene.
- Arbeid pågår med avtrekksvifter fra garasjen for å sikre forskriftsmessig avtrekk og få redusert støynivå. Endelig reparasjon/utskiftning av vifter pågår.
- Renovering utegulv i bod 3 for å hindre vanninnslag.

- Løpende drift og kontakt med huseierforeningens medlemmer.
- Innkjøp av vanningsutstyr til utearealene.
- Ny trapp mellom blokk 3 og 4.

Vi retter en stor takk til dere utenfor styret som har stått på og hjulpet oss med en eller flere av de utførte oppgavene.

2.3.3 Utleie av parkeringsplasser

Ønsker man å leie parkeringsplass kontaktes forretningsfører, ABBL. De som leier garasjeplasser må binde seg til å leie for minst 6 mnd. Plassene leies ut i 2 perioder, fra 01.01 - 30.06 og fra 01.07-31.12. Dette for å forhindre at noen leier plass kun for 3-4 måneder i vinterhalvåret, noe som skaper mye administrasjon.

Plassene mellom blokkene er klargjort for utleie og plassene kan tinges hos styreleder. Disse leies ut for samme tidsrom som plassene inne i garasjene. **Permanent parkering fordrer leieavtale.**

Styret har lagt lapper på biler som parkerer på utleieplasser uten avtale og på gjesteparkeringsplasser, med godt resultat. Det har vært større problemer med håndverker som parkerer bilene i veien.

Det er ikke mulig å leie parkeringsplasser uten signert leieavtale. Leieavtalen mottas ved henvendelse til styreleder. Utleide plasser merkes med registreringsnummer fra leieavtalen.

2.3.4 Kostnadsbidraget

Kostnadsbidraget er kr 1 200,- per måned. Styret ser ikke noe behov for å endre dette for neste periode.

2.3.5 Renovasjon

Kostnadene ifm innføring av ny renovasjonsordning i 2017, ble i 2016 beregnet redusert i størrelsesorden kr 100 000,- fra 2016-nivå. Erfaring viser at besparelsen beløper seg til kr.65.000. Årsaken er merkostnader knyttet til service og vask av anleggene. Opprettholdelse av denne besparelsen avhenger av at beboere bidrar til håndtering avfall på en slik måte at vi unngår lukt fra mat - og restavfall. Dette kan medføre ekstra tømning, noe vi blir belastet for med ca. kr. 2 000 per container. Styrets medlemmer har gjennom første halvdel av styre-perioden ryddet opp i innkastet på papir- og plastcontainere. Etter innføring av prøveordning med 2 papir-kontainere inne på feltet, har merarbeidet blitt betydelig mindre. Styret konkluderer nå med at anlegget synes å være riktigere dimensjonert for papir og plastavfall. Kapasiteten på rest og matavfall er tilfredsstillende. Det er renovasjonsetaten som sto for beregning av dimensjonering. Prøveordningen med to papircontainere inne på feltet har medført at det er riktig dimensjonering på papir for hele feltet.

Det har vært vedvarende problemer med lukt fra containere for matavfall og restavfall under sommersesongen, og det har vært utført fullstendig rengjøring av disse 2 ganger. Dette synes å ha hjulpet. Styret følger opp situasjonen videre.

2.3.6 Vaktmester

Bærum Hageservice har vært engasjert som anleggsgartner ansvarlig for plenklipping og sprøyting av ugress på fellesarealer. Ny avtale vil bli inngått og signert i løpet av 2020.

Vaktmesterservice har vært ansvarlig for snøbrøyting og strøing der kommunen ikke brøyter. Strøing har ved to anledninger vært hindret av parkerte biler. Styret vil også takke de som har stilt opp og hjulpet til med snømåking og strøing.

2.3.7 Generell informasjon

Til slutt vil styret minne om at våre nettsider, www.gjonnesskogen.no, holdes jevnlig oppdatert med informasjon om hva som skjer i huseierforeningen. I tillegg har styret en e-postliste for informasjon, send en e-post med emne «Informasjon» til huseierforeningen@gjonnesskogen.no for å melde deg på.

2.4 Kommende vedlikeholdsprosjekter.

- Fortsette oppgradering av lekeapparater. Lekeplass foran blokk 3 står for tur.
- Reparere asfalt på sørsiden av bod 2, i tillegg flere steder på feltet. Avventer svar på forespørsel fra asfaltfirma.
- Installere varmekabler ved renovasjonsstasjoner. Prosjektet er under vurdering.
- Mulige grønntanleggprosjekter.

Ut over dette er det ikke identifisert vesentlig behov for Huseierforeningens eiendeler. Samtlige fremtidige vedlikeholdsprosjekter finansieres gjennom normal drift av Huseierforeningen. Dersom inntekter og utgifter holdes på dagens nivå vil det ikke være behov for ytterligere lånefinansiering eller endring i dekningsbidrag.

Med vennlig hilsen
Gjønnesskogen Huseierforening
Styret

Resultatregnskap Gjønnesskogen Huseierforening, 2019

	Note	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 411 200	1 411 200	1 411 202	1 411 202
Annen driftsinntekt	2	186 675	153 827	164 500	177 500
Sum driftsinntekter		1 597 875	1 565 027	1 575 702	1 588 702
Utgifter					
Lønnskostnad	3	79 870	79 870	79 870	114 100
Annen driftskostnad	4	621 694	561 410	640 750	710 800
Vedlikehold, innkjøp	5	267 682	441 444	177 500	312 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	130 100	50 000	0
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	332 277	332 277	332 280	332 280
Sum driftskostnader		1 301 523	1 545 101	1 280 400	1 469 180
Driftsresultat før finansposter		296 352	19 926	295 302	119 522
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	27 558	15 257	10 000	10 000
Finanskostnad	8	115 755	116 170	130 536	115 000
Sum finansposter		-88 197	-100 913	-120 536	-105 000
Årsresultat		208 155	-80 987	174 766	14 522

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2019


	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		1 000 000	1 000 000
Garasjer		500 000	500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	9	913 763	1 246 040
Sum varige driftsmidler		2 413 763	2 746 040
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		2 414 063	2 746 340
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		61 907	46 065
Andre fordringer	10	32 742	0
Sum fordringer		94 649	46 065
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 995 406	1 611 607
Sum omløpsmidler		2 090 055	1 657 672
Sum eiendeler		4 504 118	4 404 012

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2019

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	120 000	120 000
Udekket tap	12	-595 133	-803 288
Sum egenkapital		1 024 867	816 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	3 297 150	3 474 646
Sum langsiktig gjeld		3 297 150	3 474 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 790	74 532
Forskudd felleskostnader		41 643	33 800
Annen kortsiktig gjeld	14	4 668	4 322
Sum kortsiktig gjeld		182 101	112 654
Sum gjeld		3 479 251	3 587 300
Sum egenkapital og gjeld		4 504 118	4 404 012


Gjønnesskogen Huseierforening

Sted: Sandvika, dato: 26.02.2020


Erling Dyrhaug Andersen
Styreleder


Trond Helge Pedersen
Styremedlem


Pål Hjerthén
Styremedlem


Bjørn Roar Lørstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Felleskostnader	1 114 848	1 114 848	1 114 850	1 114 850
Avdrag ordinære lån	165 816	165 816	165 816	165 816
Renter ordinære lån	130 536	130 536	130 536	130 536
Sum	1 411 200	1 411 200	1 411 202	1 411 202

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Salg nøkler/håndsendere	930	2 595	2 000	2 000
Oppstillingsplass	61 600	63 200	60 000	60 000
Salg av ladestasjon	66 000	44 000	44 000	57 000
Strøm el-bil	50 045	33 832	50 000	50 000
Bidrag til dugnad	8 100	10 200	8 500	8 500
Sum	186 675	153 827	164 500	177 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	14 100
Sum	79 870	79 870	79 870	114 100

Selskapet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Strøm nett/kraft	103 248	74 732	110 000	110 000
Veilys	2 522	0	0	0
Renovasjon	185 045	175 556	185 000	215 000
Containerleie	20 762	9 966	10 000	10 000
Forsikring	31 130	28 540	31 150	33 000
Forvaltning og revisjon	100 706	98 436	101 000	103 500
Innbetalingservice	5 002	5 098	11 800	6 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	7 840	7 840	8 000	8 500
Grøntanlegg	96 900	96 900	100 000	110 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	50 399	46 332	50 000	60 000
Renhold	0	0	0	20 000
Utgifter v/styret	4 100	0	9 000	9 000
Rekvisita, porto, mm	2 245	5 467	6 000	6 000
Datautgifter o.l	972	871	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	4 074	4 260	10 000	10 000
Leie av lokale	750	750	800	800
Gebyr	5 499	5 427	5 500	6 000
Blomster/gaver	0	734	1 000	1 500
Sum	621 694	561 410	640 750	710 800

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 6 520,- inkl mva.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Snøkkerarbeid, materialer	0	300	0	0
Materialer, redskap, verktøy	9 129	6 903	0	0
Maling, beis, olje	373	3 877	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	1 326	3 495	0	0
Skilt	3 595	0	0	0
Vedlikehold bygg	106 750	0	0	0
Port	6 517	0	0	0
Kontorutstyr	0	69	0	0
Ventilasjon	0	0	20 000	0
Elektriker, materialer	11 321	49 636	0	0
El-bil anlegg	67 596	75 480	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	90	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	15 984	216 991	0	0
Sand, pukk, salt	0	1 287	0	0
Asfalt	0	2 469	20 000	180 000
Gjerder, rekkverk, og lignende	1 099	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	61 224	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	0	50 000	0
Renovasjonsanlegg	9 375	0	0	100 000
Parkeringsanlegg	22 500	1 875	25 000	0
Egenandel skade	0	6 000	0	0
Skadedyrbekjempelse	12 117	11 649	12 500	12 000
Redskap/vaktmesterbod	0	99	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	20 000
Sum	267 682	441 444	177 500	312 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renovasjonsanlegg	0	0	50 000	0
Bod	0	130 100	0	0
Sum	0	130 100	50 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renter på restanse	602	506	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	22 923	12 213	10 000	10 000
Finansinntekt	4 033	2 539	0	0
Sum	27 558	15 257	10 000	10 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renteutgifter langsiktig lån	115 755	116 170	130 536	115 000
Sum	115 755	116 170	130 536	115 000

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 661 387
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 661 387
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	747 624
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	913 763
Årets avskrivninger :	332 277
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Periodisering kostnader	32 742	0
Sum	32 742	0

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr.0,-.

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Bankinnskudd (driftskonto)	1 995 406	1 611 607
Sum	1 995 406	1 611 607

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Sum vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-803 288	-722 301
Fra årets resultat	208 155	-80 987
Sum andre fond/udekket tap	-595 133	-803 288
Sum egenkapital	-475 133	-683 288

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Gjeldsbrevlån	1 747 387	1 825 786
Gjeldsbrevlån	1 549 763	1 648 860
Sum	3 297 150	3 474 646

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Gjeld til forvaltningsklienter	-437	0
Arbeidsgiveravgift	0	1
Påløpte renter	5 105	4 321
Sum	4 668	4 322

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt Filial av Stadshypotek AB	Handelsbanken Eiendoms kreditt Filial av Stadshypotek AB
Formål:	Rehabilitering av garasjeanlegg	Finansiering av renovasjonsanlegg
Lånenummer:	90417217869	94907042043
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2017
Rentesats:	3.95 %	3.95 %
Betingelser:		Flytende annuitet
Beregnet innfridd:	05.08.2036	01.07.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 825 786	1 648 860
Avdrag i perioden:	78 399	99 097
Lånesaldo 31.12:	1 747 387	1 549 763
Saldo 5 år frem i tid:	1 337 406	1 028 677

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417217869	98	17 830	1 747 340
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042043	98	15 814	1 549 772



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Gjønnesskogen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gjønnesskogen Huseierforenings årsregnskap som viser et overskudd på kr 208 155. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. februar 2020
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.213.xxx.xxx

2020-02-27 20:25:59Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

HUSORDENSREGLER FOR GJØNNESSKOGEN HUSEIERFORENING.

Rev 1.0, 20.april 2005, Rev. 2.0, 04.april 2019, *Rev 3.0 April 2020.*

1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne på Gjønnesskogen boligfelt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboerne trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensreglene er et supplement til Huseierforeningens vedtekter. **Gjønnesskogen Boligsameie** har i tillegg egne lover, vedtekter og husordensregler som gjelder for beboerne i terrasseblokkene.

Meldinger fra styret i Huseierforeningen til beboerne, meddelt gjennom rundskriv eller oppslag, bes ellers fulgt.

2. ALMINNELIGE ORDENS-OG VEDLIKEHOLDS-REGLER

Beboerne må selv sørge for at boligfeltet holdes rent og ryddig. Lufting av sengetøy, tepper, banking etc. må ikke foregå slik at det virker sjenerende for naboene.

Alle som ferdes på området må benytte Huseierforeningens eiendeler på forsvarlig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene benyttes av barn i den aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass samt øvrige fellesanlegg.

Beboerne plikter å tre inn i og delta i de vedlikeholdsordninger av fellesarealene som til enhver tid gjelder.

3. DIVERSE

Boligen må ikke benyttes slik at det sjenerer andre. Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje på en slik måte at naboene forstyrres.

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres egen eller andres bolig ved uforsiktighet.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Beboer er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

4. KJØRING PÅ BOLIGOMRÅDET

Med unntak av garasjelegget er boligområdet et bilfritt område. Bilkjøring inn på boligområdet skal ikke finne sted annet enn ved flyttetransport, renovasjon, invalidetransport og annen strengt nødvendig kjøring. Ved slik innkjøring skal det ikke parkeres på boligområdet i lengre tid enn nødvendig.

Beboer er ansvarlig for å informere håndverkere om kun av og på lasting, og at arbeidskjøretøy parkeres på gjesteparkering ved innkjøringen til feltet. Dette av hensyn til nødvendig transport som nødetater, uførettransport, post og renovasjon, og ikke være til hinder for brøyting.

Kjøring med motorsykkel eller moped er ikke tillatt på boligområdet.

5. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjelegget er ikke lekeplass for barna.

Alle beboere som har bil skal benytte anvist garasjeplass, også for korttidsparkering. Garasjeplassen skal holdes ren av bileieren.

Uregistrerte biler bør unngås plassert på boligfeltet. Hvis det allikevel er nødvendig, må denne parkeres på beboerens anviste garasjeplass, og kan kun parkeres for et tidsrom av inntil 2 – to – måneder.

Bilvrak kan ikke oppbevares på boligfeltet.

Videre gjelder Bærum Kommunes regler for bruk og sikring av felles garasjelegget av 31.1.1985, jfr. Brannlovens § 21 og 23 slik:

1. Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ og ett sett dekk.
2. Fellesgarasjelegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
3. Det er forbudt å lagre brannfarlige varer i garasjelegget
4. Det skal være brannslukkere i alle garasjelegget. Disse skal kontrolleres hvert 5. år av autorisert forhandler. I tillegg kontrolleres / sjekkes utstyret av styret hvert kvartal iht HMS-planen.
5. Over alle utganger og nødutganger skal det være selvlysende skilt med tekst: "UTGANG" eller "NØDUTGANG" etter NS4210
6. Bygningsmessige forandringer i f.eks kjøreporter, rømningsveier eller skillevegger må byggemeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene.
7. Bruker/eier er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.

6. RENOVASJON

Nytt nedgravd avfallssystem ble etablert høsten 2017 med 7 containere ved innkjøringen og 4 containere inne på feltet ifm kommunens innføring av Matavfall. Totalt 5 avfallsfraksjoner er etablert; Matavfall – Restavfall – Plastavfall – Restavfall og Glass & Metall (den siste er kommunens eiendom).

Avfall som Rest og Plast pakkes forsvarlig inn, helst i plastposer, Mat i grønne miljøposer. Papir/Papp. kastes løst i containere (pappkartonger/esker rives i små/mindre biter for å hindre tilstopping i containeren).

Avfall må ikke plasseres utenfor containerne.

Annet avfall enn vanlig husholdningsavfall, slik som større mengder emballasje, møbler, bygningsrester, elektrisk avfall, spesial og annet farlig avfall o.l må beboerne selv besørge fjernet. Slikt avfall kan ikke plasseres / kastes i boligfeltets containere.

Ny tekst: Bruk av avfallsløsning, som bygningsavfall, skal kun tillates etter forespørsel og henvist plassering av styret, og alltid fjernes etter maksimalt en uke. Eventuell skade på fellesareal skal utbedres omgående og for egen kostnad.

Huseierforeningen har ikke vaktmester, og alle beboere som kan, bør kjenne sitt ansvar med hensyn til snømåking rundt containerne.

7. HUSDYRHOLD

Hold av husdyr er tillatt i Huseierforeningen, dog slik at beboerne forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

For øvrig gjelder følgende regler:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted og ekskrementer skal fjernes.
- Hund skal alltid ledsages av fører og føres i bånd.
- Hund må ikke være alene i leilighet/rekkehus hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene. Ved gjentatte brudd på disse regler kan styret kreve husdyret fjernet.

8. CAMPINGVOGNER/TILHENGERE

Campingvogner kan ikke henses på boligfeltet eller tilliggende parkeringsplasser. Tilhengere kan kun plasseres på anvist sted fra styret. For øvrig kan de ikke henses på boligfeltet.

9. ENDRING AV REGLENE

Det er bare Generalforsamlingen i Huseierforeningen som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler skal i så fall sendes til alle beboerne.