

Til: Alle eiere og beboere i Gjønnesskogen Huseierforening
Fra: Styret i Gjønnesskogen Huseierforening

Innkalling til ordinær generalforsamling torsdag 4. april 2019

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Dato: torsdag 4. april 2019

Tid: Kl. 19.00 - 20.30

Sted: Haslum idrettslags klubbhus

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Styrets orientering
3. Resultatregnskap og balanse for 2018
4. Driftsbudsjett for 2019
5. Innkomne forslag:
6. Oppdatering Husordensregler.
7. Godtgjørelse til styret
8. Valg av tillitsvalgte

Merk

Adgangstegn må vises på generalforsamlingen. Det er anledning til å sende en annen med skriftlig fullmakt. Se siste side i innkallingen.

For Gjønnesskogen Huseierforening

Erling Dyrhaug Andresen
Styreleder

Sak 1 KONSTITUERING

1.1 Navnefortegnelse

Huseiere _____
Fullmakter _____
Totalt stemmer _____

1.2 Godkjenning av innkalling til generalforsamling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.3 Valg av ordstyrer

Forslag til vedtak: Erling Dyrhaug Andresen velges til ordstyrer.

1.4 Valg av referent

Forslag til vedtak: ABBLs representant.

1.5 Valg av to personer til å undertegne protokollen

Sak 2 STYRET INFORMERER FOR 2018

2.1 Styrets sammensetning

Erling Dyrhaug Andresen	Styreleder	Valgt i 2018 for 1 år	nr. 44
Trond Helge Pedersen	Styremedlem	Valgt i 2018 for 2 år	nr. 71
Pål Hjerthén	Styremedlem	Valgt i 2018 for 2 år	nr. 72
Bjørn Lørstad	Styremedlem	Valgt i 2017 for 2 år	nr. 74

Varamedlemmer

Cecilie Bugge-Asperheim	Varamedlem	Valgt i 2018 for 1 år	nr. 62
Kristin Johansen	Varamedlem	Valgt i 2018 for 1 år	nr. 63

Styret besto av fire menn og to kvinner, styret anser likestilling for ivaretatt 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 tømmefrekvens, 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.

2 ladestasjoner er montert i 2018. Totalt antall per dato er 16 ladestasjoner.

Huseierforeningens garasjeanlegg 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. Huseierforeningens revisor for 2018 er KPMG. Revisors godtgjørelse er inkludert i forretningshonoraret til ABBL.

Huseierforeningen er kollektivt medlem av Furubakken Vel, som blant annet står for innsamling av juletrær.

2.3 Aktiviteter 2018

Generalforsamlingen ble avholdt 10.04.2018. 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 tenning av julegranen, 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 30. april og 3. mai 2018. 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 22. og 25. september 2018. 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 julegranen første søndag i advent, som i 2018 var 2. 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 system for supplering av grønne avfallsposer i åpen redskapsbod/garasjen.
- Generelt vedlikehold og supplering av redskaper til dugnad. Etablering av nøkkelskap for Huseierforeningens ekstranøkler.
- Vedlikeholdt styrehåndbok for Huseierforeningen.
- Installert flere ladestasjoner for ladbare biler i garasjen.
- Skiftet lyspærer i utelamper i bodene.
- Utskiftning og montering av nye skumring-styrte lamper ved innkjøringen til garasje/blokk 1, utenfor dør til garasje/blokk 3 og i det åpne området mellom blokk 1 og 2 og mellom blokk 2 og 3. Tilsammen 6 led-lamper. Dette grunnet kostbart vedlikehold og drift av gammel armatur og tilhørende releer.
- Fortsatt avtale med Rentokil om løpende skadedyrkontroll.
- Inngått 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.
- Maling av alle 4 boder med bytte av nødvendig panel utført.
- Løpende drift og kontakt med huseierforeningens medlemmer.
- Opparbeidelse av 3 grøntarealer; ved innkjøringen, ved avfallsstasjonen inne på feltet og skråningen ved blokk 4.
- Etablering av nytt huskestativ for barna ved bod 2.
- Montering av stikkontakter v/vaskeplass og i redskapsbod.
- Innkjøp av 3 sittebenker til utearealet.
- Utbedring av asfaltskader i garasjen.
- Innkjøp av vanningsutstyr til utearealene.

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 inne under tak kontaktes styreleder eller forretningsfører, ABBL. De som leier garasjeplasser må binde seg til å leie for minst 6 mnd. Plassene leies ut i

2 bolker, 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 eller forretningsfører, ABBL. Disse leies ut for samme tidsrom som plassene inne i garasjene.

Permanent parkering fordrer leieavtale.

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

Ny renovasjonsordning for Bærum kommune har medført at renovasjonsutgiftene er blitt redusert med kr 100 000,- fra 2016-nivå. Denne besparelsen avhenger av at beboere bidrar til håndtering avfall på en slik måte at vi unngår lukt fra matavfall og restavfall, og at vi unngår å fylle papp/papir og plast for tidlig. Dette kan medføre ekstra tømming, noe vi blir belastet for med ca. kr. 2 000 per container. Styrets medlemmer har nærmest kontinuerlig ryddet opp i innkastet på papir- og plastcontainere gjennom hele styreperioden.

Styret konkluderer med at anlegget synes å være riktig dimensjonert for mat- og restavfall, på grensen når det gjelder plast, og underdimensjonert for papiravfall. Det er renovasjonsetaten som sto for beregning av dimensjonering.

Det har vært vedvarende problemer med lukt fra containere for matavfall og restavfall, og det har vært gjort fullstendig rengjøring av disse 2 ganger, uten at det synes å ha hjulpet på lang sikt. Styret følger opp dette videre. Siste rengjøring var en reklamasjonssak.

2.3.6 Vaktmester

Bærum Hageservice har vært engasjert som anleggsgartner ansvarlig for plenklipping og sprøyting av ugress på fellesarealer.

Vaktmesterkompaniet har vært ansvarlig for snøbrøyting og strøing der kommunen ikke brøyter.

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. Eventuelt utrede/søke kommunen om tilskudd.
- Reparere asfalt ved bod 2.
- Installere varmekabler ved renovasjonsstasjoner.
- Legge nytt dekke i inngangspartiet på bod 3

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.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Sak 3 REGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet og balansen for 2018 er vedlagt innkallingen. Regnskapet viser et årsresultat med underskudd på kr. 80 987,-. Budsjettet var et overskudd på kr 167 816,-, Differansen skyldes flere ting; det ble brukt mer penger enn budsjettert på grøntanlegg og lekeplasser, måten investeringen i elbilanlegg bokføres på ble endret (noe som ga en større utgift for 2018), og til sist medførte overgang til nytt budsjetteringssystem gjennom ABBL av vi simpelthen mistet noen utgiftsposter som vi hadde i vår interne langtidsplan. Foreningens likviditet er god.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2018 godkjennes.

Sak 4 BUDSJETT 2019

Forslag til driftsbudsjett for 2019 ligger vedlagt, og viser et budsjett i balanse.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2019 godkjennes.

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG

A) Oppdaterings av husordensregler. Se vedlagt forslag fra styret.

Forslag til vedtak:

Forslag A): Endringene i husordensreglene godkjennes.

Sak 6 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse foreslås lik som fjorårets godtgjørelse på kr. 70 000,-+ arbeidsgiveravgift. Avtroppende styre fordeler godtgjørelsen seg imellom.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse godkjennes.

Sak 7 VALG AV TILLITSVALGTE

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

Varamedlemmer

Cecilie Bugge-Asperheim	Varamedlem 1	På valg 2019	nr. 62
Kristin Johansen	Varamedlem 2	På valg 2019	nr. 63
	Varamedlem 3	På valg 2019	

Vedtektene sier at styret skal bestå av fire medlemmer, inkludert styreleder.

Det må derfor velge styreleder, et styremedlem og et antall varamedlemmer.

Minst ett styremedlem bør bo i rekkehusene.

BEKKESTUA. 20.mars 2019

STYRET FOR GJØNNESSKOGEN HUSEIERFORENING

Resultatregnskap Gjønesskogen Huseierforening, 2018

	Note	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 411 200	1 264 280	1 411 202	1 411 202
Annen driftsinntekt	2	153 827	86 057	89 100	164 500
Sum driftsinntekter		1 565 027	1 350 337	1 500 302	1 575 702
Utgifter					
Lønnskostnad	3	79 870	79 868	79 870	79 870
Annen driftskostnad	4	561 410	437 590	454 700	640 750
Vedlikehold, innkjøp	5	441 444	216 868	191 250	177 500
Påkostning, rehabilitering, investering	6	130 100	116 000	145 000	50 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	332 277	83 069	332 280	332 280
Sum driftskostnader		1 545 101	933 395	1 203 100	1 280 400
Driftsresultat før finansposter		19 926	416 943	297 202	295 302
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	15 257	6 724	1 150	10 000
Finanskostnad	8	116 170	110 528	130 536	130 536
Sum finansposter		-100 913	-103 804	-129 386	-120 536
Årsresultat		-80 987	313 139	167 816	174 766

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2018

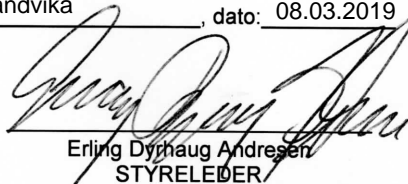
	Note	Balanse 2018-12	Balanse 2017-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		1 000 000	1 000 000
Garasjer		500 000	500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	9	1 246 040	1 578 318
Sum varige driftsmidler		2 746 040	3 078 318
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		2 746 340	3 078 618
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		46 065	74 939
Andre fordringer	10	0	44 680
Sum fordringer		46 065	119 619
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 611 607	1 530 500
Sum omløpsmidler		1 657 672	1 650 119
Sum eiendeler		4 404 012	4 728 736


Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2018

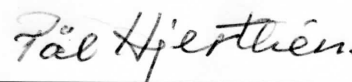
	Note	Balanse 2018-12	Balanse 2017-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	120 000	120 000
Udekket tap	12	-803 288	-722 301
Sum egenkapital		816 712	897 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	3 474 646	3 647 735
Sum langsiktig gjeld		3 474 646	3 647 735
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 532	114 140
Forskudd felleskostnader		33 800	64 800
Annen kortsiktig gjeld	14	4 322	4 363
Sum kortsiktig gjeld		112 654	183 302
Sum gjeld		3 587 300	3 831 037
Sum egenkapital og gjeld		4 404 012	4 728 736


Gjønnesskogen Huseierforening

Sted: Sandvika, dato: 08.03.2019


 Erling Dyhaug Andersen
 STYRELEDER


 Trond Helge Pedersen
 STYREMEDLEM


 Pål Hjerthen
 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 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Felleskostnader	1 114 848	1 079 550	1 114 850	1 114 850
Avdrag ordinære lån	165 816	102 704	165 816	165 816
Renter ordinære lån	130 536	82 026	130 536	130 536
Sum	1 411 200	1 264 280	1 411 202	1 411 202

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Salg nøkler/håndsendere	2 595	540	0	2 000
Diverse inntekter	0	885	600	0
Oppstillingsplass	63 200	56 700	60 000	60 000
Salg av ladestasjon	44 000	0	0	44 000
Strøm el-bil	33 832	13 532	20 000	50 000
Bidrag til dugnad	10 200	14 400	8 500	8 500
Sum	153 827	86 057	89 100	164 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	70 000	69 998	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Sum	79 870	79 868	79 870	79 870

Selskapet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Strøm nett/kraft	74 732	55 976	50 000	110 000
Renovasjon	175 556	157 978	180 000	185 000
Containerleie	9 966	20 406	0	10 000
Forsikring	28 540	23 912	29 000	31 150
Forvaltning og revisjon	98 436	90 232	98 500	101 000
Innbetalingservice	5 098	12 950	11 800	11 800
Teknisk rådgivning	0	1 250	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	7 840	7 840	7 900	8 000
Grøntanlegg	96 900	0	0	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiring	46 332	43 105	47 000	50 000
Utgifter v/styret	0	8 793	9 000	9 000
Rekvisita, porto, mm	5 467	4 732	6 000	6 000
Datautgifter o.l	871	0	0	1 000
Fellesarrangement/dugnad	4 260	5 157	10 000	10 000
Leie av lokale	750	0	0	800
Gebyr	5 427	4 759	5 000	5 500
Blomster/gaver	734	0	0	1 000
Sum	561 410	437 590	454 700	640 750

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 6.304,- inkl mva.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Snekkerarbeid, materialer	300	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	6 903	3 917	0	0
Maling, beis, olje	3 877	3 283	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	3 495	0	0	0
Skilt	0	6 116	0	0
Postkasser	0	38 500	0	0
Kontorutstyr	69	0	0	0
Ventilasjon	0	39 376	0	20 000
Elektriker, materialer	49 636	5 888	0	0
El-bil anlegg	75 480	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	90	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	216 991	96 737	120 000	0
Sand, pukk, salt	1 287	0	0	0
Asfalt	2 469	0	0	20 000
Lekeplass, miljøtiltak	61 224	0	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	0	0	50 000
Parkeringsanlegg	1 875	14 557	0	25 000
Egenandel skade	6 000	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	11 649	8 494	11 250	12 500
Redskap/vaktmesterbod	99	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	60 000	50 000
Sum	441 444	216 868	191 250	177 500

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Elektriker, materialer	0	116 000	15 000	0
Renovasjonsanlegg	0	0	0	50 000
Bod	130 100	0	130 000	0
Sum	130 100	116 000	145 000	50 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Renter på restanse	506	683	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	12 213	6 041	1 150	10 000
Finansinntekt	2 539	0	0	0
Sum	15 257	6 724	1 150	10 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Renteutgifter langsiktig lån	116 170	110 528	130 536	130 536
Sum	116 170	110 528	130 536	130 536

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:	415 347
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 246 040
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 2018-12	Regnskap 2017-12
Forskuttert ladestasjoner	0	44 680
Sum	0	44 680

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

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12
Bankinnskudd (driftskonto)	1 611 607	1 530 500
Sum	1 611 607	1 530 500

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Sum vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-722 301	-1 035 440
Fra årets resultat	-80 987	313 139
Sum andre fond/udekket tap	-803 288	-722 301
Sum egenkapital	-683 288	-602 301

Sameiet 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 2018-12	Balanse 2017-12
Gjeldsbrevlån	1 825 786	1 901 972
Gjeldsbrevlån	1 648 860	1 745 763
Sum	3 474 646	3 647 735

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2018-12	Regnskap 2017-12
Gjeld til forvaltningsklienter	0	-140
Arbeidsgiveravgift	1	1
Påløpte renter	4 321	4 502
Sum	4 322	4 363

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av garasjeanlegg	Finansiering av renovasjonsanlegg
Lånenummer:	90417217869	94907042043
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2017
Rentesats:	3.4 %	3.4 %
Betingelser:		Flytende annuitet
Beregnet innfridd:	05.07.2036	01.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 901 972	1 745 763
Avdrag i perioden:	76 186	96 903
Lånesaldo 31.12:	1 825 786	1 648 860
Saldo 5 år frem i tid:	1 411 686	1 129 332

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417217869	98	18 630	1 825 740
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042043	98	16 825	1 648 850



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 underskudd på kr 80 987. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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.

Statsautoriserede 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

Vedlegg side 10

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 13. mars 2019
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

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2019-03-13 15:56:33Z



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>

Vedlegg side 12

HUSORDENSREGLER FOR GJØNNESSKOGEN HUSEIERFORENING –

Rev 1.0 pr. 20.04.2005

Rev. 2,0 pr 24.10.2018 (utkast)

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 at kun av- og pålasting er tillatt, og at arbeidskjøretøy parkeres på gjesteparkering ved innkjøringen til feltet. Dette av hensyn til nødvendig transport som nødetater, uføretransport, post, renovasjon, og brøyting.

Kjøring med motorsykkel eller moped er ikke tillatt på boligområdet.

5. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget er ikke lekeplass for barna. ~~Barn oppholder seg i garasjeanlegget på foreldrenes ansvar.~~

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 garasjelegg 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 garasjeanlegget
4. Det skal være brannslukkere i alle garasjelegg. Disse skal kontrolleres ~~en gang årlig~~ **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 avfallsystem ble etablert høsten 2017 med 7 containere ved innkjøringen og 4 containere inne på feltet i forbindelse med kommunens innføring av Matavfall. Totalt 5 avfallsfraksjoner er etablert; Matavfall – Restavfall – Plastavfall – Restavfall – Glass & Metall (den siste er kommunens eiendom).

~~Avfall skal pakkes forsvarlig inn, helst i plastposer som må snøres igjen og legges i søppelcontainer.~~

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).

~~Beboerne må benytte den søppelbod som er anvist etter en fordelingsplan satt opp av styret. Hvis den anviste container i den anviste bod er full, benyttes en annen container i et annet bodhus.~~

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** og lignende må beboerne selv besørge fjernet. Slikt avfall kan ikke plasseres/**kastes** i boligfeltets containere.

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

~~Pappemballasje og lignende trappes flatt før det legges i egen papircontainer.~~

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

NAVNESEDDEL FOR GENERALFORSAMLING 2019

(Benyttes av huseier/seksjonseier som selv møter på generalforsamling)

Vennligst bruk blokkbokstaver

Navn Gjønnesskogen nr.



*****klipp her*****

FULLMAKT FOR GENERALFORSAMLING 2019

Navn

Gis herved fullmakt til å møte på generalforsamling for Gjønnesskogen Huseierforening torsdag 4. april 2019

I henhold til vedtektene kan ingen møte med mer enn en (1) fullmakt.

.....
Signatur (huseier/seksjonseier)

.....
Navn med blokkbokstaver