



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 805 618  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GOMMERUD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 522 344	2 706 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 522 344</b>	<b>2 706 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 260	114 100
Annen driftskostnad		2 500 252	2 019 589
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 614 512</b>	<b>2 133 689</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 168</b>	<b>572 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 901	51 448
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 901</b>	<b>51 448</b>
Annen finanskostnad		92 024	105 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 024</b>	<b>105 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-46 123</b>	<b>-54 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-138 292	518 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 215	70 215
Sum varige driftsmidler		70 215	70 215
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 215	70 215
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 111	284 904
Sum fordringer		86 111	284 904
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 784	1 848 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 784	1 848 391
Sum omløpsmidler		1 541 895	2 133 295
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 612 110</b>	<b>2 203 510</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		795 049	656 757
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-795 049</b>	<b>-656 757</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-795 049</b>	<b>-656 757</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 166 680	2 383 328
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 166 680</b>	<b>2 383 328</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 166 680</b>	<b>2 383 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 081	82 179
Leverandørgjeld		88 317	365 333
Annen kortsiktig gjeld		77 081	29 427
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 479</b>	<b>476 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 407 159</b>	<b>2 860 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 612 110</b>	<b>2 203 510</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 695520

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 974 805 618  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GOMMERUD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 974 805 618  
GOMMERUD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 522 344	2 706 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 522 344</b>	<b>2 706 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 260	114 100
Annen driftskostnad		2 500 252	2 019 589
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 614 512</b>	<b>2 133 689</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 168</b>	<b>572 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 901	51 448
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 901</b>	<b>51 448</b>
Annen finanskostnad		92 024	105 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 024</b>	<b>105 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-46 123</b>	<b>-54 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-138 292	518 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>



Organisasjonsnr: 974 805 618  
GOMMERUD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		70 215	70 215
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		70 215	70 215
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		86 111	284 904
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 784	1 848 391
Sum omløpsmidler		1 541 895	2 133 295
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 612 110</b>	<b>2 203 510</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap			
		795 049	656 757



Sum opptjent egenkapital	-795 049	-656 757
Sum egenkapital	-795 049	-656 757
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 166 680	2 383 328
Sum annen langsiktig gjeld	2 166 680	2 383 328
Sum langsiktig gjeld	2 166 680	2 383 328
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 081	82 179
Leverandørgjeld	88 317	365 333
Annen kortsiktig gjeld	77 081	29 427
Sum kortsiktig gjeld	240 479	476 939
Sum gjeld	2 407 159	2 860 267
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 612 110</b>	<b>2 203 510</b>



Organisasjonsnr: 974 805 618  
GOMMERUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Gommerud Boligsameie**  
avholdes mandag 16 august 2021 kl. 18.00 Sted:Thon Hotel Oslofjord, Sandvika.

---

**NB! Husk påmelding til styret@gommerud-bs.no eller telefon 400 34 376 innen 13. august klokken 08.00. Kan du ikke møte – sørg for at noen får din fullmakt.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – skrivemåte for egennavn
- B) Vedtektsendring – vedlegg med fordeling av bod- og garasje plasser
- C) Vedtektsendring – lading av elektriske kjøretøy
- D) Justering av felleskostnader
- E) Oppstart av maling av oppganger
- F) Oppstart av rehabilitering av terrassedekker på nordside

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Rykkinn, 8. august 2021  
Styret i Gommerud Boligsameie

Hans Erik Grøthaug    Elin Karlsen    Egil Ly    Eva Nordås    Gunhild Tverli



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans Erik Grøthaug	Belsetveien 117
Styremedlem	Elin Karlsen	Belsetveien 116
Styremedlem	Egil Ly	Belsetveien 116
Styremedlem	Eva Nordås	Belsetveien 115
Styremedlem	Gunhild Tverli	Belsetveien 114
Varamedlem	Kjell Bratlie	Belsetveien 119
Varamedlem	Harald Haug	Friggs Vei 5

### Valgkomiteen

Knut Olav Jansen	Belsetveien 114
Joar Sæterdal Vik	Belsetveien 117

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Gommerud Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Gommerud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974805618, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Belsetveien 114  
Belsetveien 115  
Belsetveien 116  
Belsetveien 117  
Belsetveien 118  
Belsetveien 119

Gårds- og bruksnummer :

94 309 423

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gommerud Boligsameie har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **Styrets arbeid**

### **Generelt om året som har gått**

Det er gledelig å kunne presentere et år der utgiftene til sameiet overstiger inntektene. Årsaken til dette er stort vedlikehold på sameiets bygningsmasse og infrastruktur. I året som har gått har vi investert nøkternt i eiendommen. Styret har vært kompetent og forstått arbeidet som har blitt utført og har kunnet stille nødvendige krav til leverandørene.

Leverandørene har blitt fulgt nøye opp slik at de har levert god kvalitet. På en del av rør- og elektriske anlegget har leverandørene så å si blitt fotfulgt av styret siden det er vi som kjenner behovet best og må leve med dette hver dag.

Leverandørene vi har benyttet har vært kompetente til å gjøre en god jobb. Styret har selv lagt ned en ekstra innsats for å redusere kostnadene med vedlikeholdet og spare kostnader der vi kan.

Det er en selvfølge at garasjeporten skal fungere, at det er ventilasjon, at det er varmtvann i krana, at belysning i fellesområder virker og at det er strøm i leilighetene. I året som har gått har vi fått gjennomgått kritisk infrastruktur i sameiet som gjør at alle disse funksjonene fungerer hele tiden.

Hovedprinsippet vi har benyttet i året som har gått er å se eiendommen som en helhet og å følge en standard for hele eiendommen. Det er mer krevende for styret å følge opp og planlegge, men det gjør at vi beholder mer penger på konto.

Det enkle er å ringe en håndverker hver gang det oppstår et problem, stort eller lite. Det vil helt sikkert over tid gjøre at felleskostnadene må økes mer enn nødvendig.

Kostnadene for vedlikehold utført av leverandører beløper seg normalt til mellom kr 3-5.000,- for et besøk i sameiet. Leverandørmarkedet til boligselskaper er profesjonelt og tar seg betalt. Det er opp til oss om vi lar leverandørene styre oss eller om vi tar oss tid til å styre de. Kostnaden ved å kombinere to eller flere oppgaver ved et vedlikeholdsbesøk er ofte bare marginalt høyere. Vi må derfor forsøke å benytte leverandørene til flere oppgaver når de først er i sameiet. Skal vi over tid holde vedlikeholdskostnadene nede må vi derfor av og til akseptere at utbedring av feil må vente. Det beste merkbare eksemplene på dette for beboerne er feil på belysning eller porttelefon. Når vi først gjør en reparasjon på porttelefonene gjør vi det på hele anlegget og de feilene som er. Kanskje må belysning som har sluttet å fungere vente til det er mer arbeid for elektriker. Når vi først har en låsesmed i sameiet sjekker han over låser og funksjon på alle dører til garasjer og oppganger hvis det er en stund siden han var her sist.

### **Uteanlegg, brøyting og vaktmestertjenester**

Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) har også i året som har gått gjort en meget god jobb med uteområdene våre og feiing av garasjeanlegg. Egil følger opp ABVK med stødig hånd og sørger for at eventuelle avvik blir ordnet opp i raskt. Tjenestene består blant annet av sprøyting av avfallsbeholdere i sommerhalvåret, rydding av søppel, klipp av

busker og trær, plenklipping, smøring av låser, brøyting av snø, håndmåking av inngangspartier, vask og feiing av garasjeanlegg og sjekk av taknedløp.

### **Callinganlegg er gjennomgått, reparert og nødvendige utskiftninger er gjort**

Styret innhentet behov fra 19 seksjoner på service på porttelefonene høsten 2020. I oktober 2020 fikk sameiet besøk av Phono som er systemleverandør av porttelefonene. Arbeidet gikk over en dag og var assistert av styret. Normalt sett gjør elektrikerfirmaet Ørnulf Wiig arbeid med porttelefoner, men siden arbeidet denne gangen var såpass omfattende formidlet Ørnulf Wiig kontakt direkte med Phono. Styret legger opp til en årlig gjennomgang av callinganlegget der sameiere med problemer kan melde inn dette på forhånd.

Sameiet har hatt utfordring med at Bærum kommune uten varsel kobler seg på porttelefon og det elektriske anlegget i sameiet. Dette har medført feilfunksjon på anlegget. Grunnen til at Bærum kommune kobler seg på er montering av trygghetsalarm og nøkkelfri adgang til beboere som har behov for oppfølging. Ingen av beboerne kan lastes for måten Bærum kommune gjør dette arbeidet og styret tar dette opp med Bærum kommune i hvert tilfelle.

### **Avfallsrommene er sanert**

Blokkene var opprinnelig bygget med søppelsjakter. I hver oppgang var det et avfallsrom med en stålkasse som samlet opp avfall. Avfall ble i sin tur fjernet gjennom å tømme dette i avfallsbiler gjennom luker ned til garasjeanlegget. Løsningen ble tatt ut av bruk på midten av 2000-tallet og fire av de seks rommene har blitt stående slik de var. To av rommene er tidligere satt i stand med utslagsvask til rengjøringspersonellet.

De fire gjenværende

avfallsrommene ble sanert høsten 2020 etter vedtak på årsmøtet i 2020. Metall i stålkassene ble skåret ned. Arbeidet var støyende, det luktet brent og det ble skittent i oppgangene i perioden dette pågikk.

Et problem med stålkassene slik de sto var at det under disse var åpent hull ned til garasjeanlegget som ikke var gasstett. Eksos og i verste fall brannrøyk har kunnet komme uforhindret opp i oppgangene. Sotmerker rundt dørene til avfallsrommene har vært tydelig bevis på dette. Etter nedskjæringen av stålkassene ble det satt inn armeringsjern i betongen mot garasjeanlegget og støpt igjen med betong. Armeringsarbeid ble gjennomgått av styret før gjenstøping. Etter gjenstøping av er gulvene på de fire avfallsrommene ble råbetongen sparklet og slipt før de er malt med betongmaling.

Avfallsrommene innehold fellesmateriell og regelrett oppsamlet avfall gjennom årenes løp. Styret har gjort praktisk arbeid med å rydde avfallsrommene før entreprenøren og tatt seg av avfallshåndtering fra hele saneringen. Sameiets eneste utgift til avfallshåndtering med saneringen var kr 3000,- inkl mva for kranbil til å løfte bort stålblader. Sameiet har også



foretatt første gangs handling av kritisk materiell for å sikre at rett materiell blir benyttet. Skraphandler hentet metallet uten kostnad. Øvrig avfall ble kastet i sameiets ordinære avfallsløsning. Eternittplater ble levert kostnadsfritt av styret på mottak.

### **Omgjøring av avfallsrommene til fellesbod**

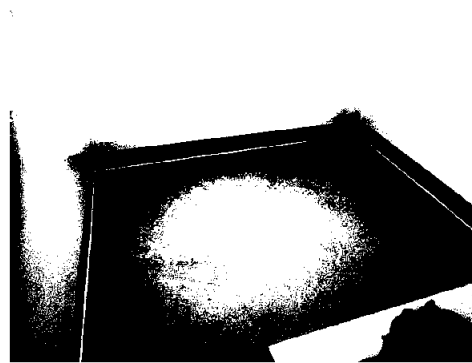
De fire avfallsrommene er strimlet, sparklet og fuget på vegger og tak. Gjennomføring til avfallssjakt i tak er tettet igjen med gips. Det er gjort et meget godt arbeid med maling og overflater på rommene.

Dørene til alle seks avfallsrommene er flyttet ned så det blir normal høyde på disse.

Veggplatene i korridoren ble skaffet av styret på Cembrit i Slemmestad slik at korridoren utenfor også blir komplett.

Det er byttet til LED-pærer bodene. LED-pærer lever betraktelig lengre, bruker mindre strøm og lyser bedre.

Fellesbodene er innredet de med reoler for oppbevaring av fellesutstyr samt stativer til hageredskaper. Der finnes poser for matavfall, maling og malingsutstyr til utvendig maling på terrasser, snømåke, feiekost og rive. Styret har hentet innredning, montert og innredet fellesbodene. I fellesbodene i 114 og 115 er det satt inn låsbare stålskap for fellesutstyr til sameiet.



### **Berederrommet i garasjeanlegget er renoverert og kan brukes til styremøter og møter med leverandører**

Rommet der varmtvannsberedere står er rengjort, det er fjernet gammel isolasjon som lå åpent i tak. Vegger og tak er malt, gulvet er sparklet, slipt og malt. Rommet har tidligere hatt funksjon som lager for hageutstyr og maling, dette er nå plassert i egne stålskap i fellesbod 114 og 115. Det er satt opp ny belysning i rommet, gammelt elektrisk anlegg er sanert og innredet med stoler og bord for å kunne gjennomføre møter. Det at styret nå har et eget sted å kunne møtes eller møte leverandører er en svært viktig forbedring med at rommet har blitt satt i stand. Styret har tidligere måtte basere seg på møter i den enkelte private leilighet, utendørs eller eksternt utenfor sameiet. Nå har vi et sted å jobbe sammen på.

Berederrommet er ellers sentralt for infrastrukturen for vann, belysning i garasjeanlegg, kabel-tv/internett og varmepumper.



**Posten pakkeboks og PostNord pakkeautomat**

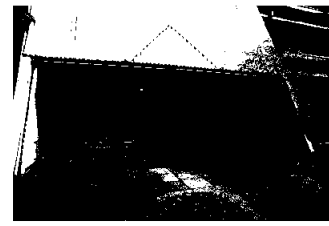
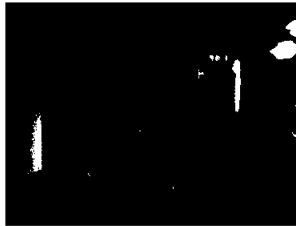
Styret har inngått avtale med Posten og PostNord om plassering av pakkeboks og pakkeautomat utenfor innkjøringen til garasjeanlegget. Dette er en tjeneste der du ved hjelp av mobiltelefon kan hente og etter hvert levere pakker. Avtalen er oppsigelig hvis sameiet en gang ikke ønsker å ha disse tjenestene. Dette har ingen kostnad for sameiet og sameiet har ingen ansvar med oppfølging eller vedlikehold. Gommerud boligsameie er det første boligselskapet på Rykkinn og området for øvrig som får en slik tjeneste. For styret var det viktig benytte en slik mulighet. Vi håper at dette blir en god tjeneste for sameierne.

**Maling av inngangspartier**

Inngangspartiene har fått en nullstilling ved at panel, tak og sidevegger har blitt grundig vasket, sparklet og malt. Fargen er byttet til en lysere farge.

Inngangspartiene fremstår nå så ryddige og ordentlig

som de kan gjøre. Nedløpsrør for vann fra terrasser har blitt skåret ned og tilpasset for å unngå frostsprengning mot betongvegger.

**Belysning i garasjeanlegget er byttet**

Flere av de rørbaserte lampene i garasjeanlegget sluttet å virke. I tillegg sluttet flere lamper å respondere på strømsparefunksjon. Disse lampene begynte å si takk for seg en etter en. Siden det er kostbart å tilkalle elektriker for å skifte en og en lampe besluttet styret å innhente tilbud og fikk skiftet alle lampene til LED-armaturer. Disse bruker mindre strøm og trenger ingen utskifting av lysrør eller tennere.

**Elektrisk anlegg i garasjeanlegget**

Gjennomgang og sanering av det elektriske anlegget i garasje og oppganger er utført og det ble oppdaget en jordfeil som ble meldt til det lokale eltilsynet. Det var uklart om feilen lå i sameiet eller utenfor vårt nett. Den ble etterhvert lokalisert til å være på fellesanlegget i sameiet og ble utbedret. Det er ikke registret noen jordfeil hos beboere. I forbindelse med denne gjennomgangen ble det også ryddet opp i gammelt ledningsnett som ikke var i bruk og hadde kortslutningsfeil. Ved tidligere bytte til automatisk belysning i boder i garasjeanlegget var diverse brytere og ledninger blitt stående uten funksjon, men med mulighet til å forstyrre funksjonen på styringen av belysningen. Brytere og ledninger er fjernet.

**Ventilasjonsanlegg**

Ventilasjonsviftene i garasjeanlegget i sameiet har gjennomgått sin sannsynligvis største service siden blokkene ble bygget. Styret har over tid slitt med å finne en kompetent

leverandør til å gjøre vedlikehold på ventilasjonsviftene. Når viftene blir slitt kan dette medføre økt støy fra viftene og vibrasjoner. Høsten 2020 ble det byttet en viftemotor, viftereimer og reimskiver. Viftene gikk med ulik hastighet på grunn av feil størrelse på reimskiver ved tidligere utbedringer, dette er feil som sannsynlig har vært på viftene i flere tiår.

#### **Varmepumpene som lager varmtvann**

De to luft-til-vannvarmepumpene i garasjeanlegget benytter restvarme fra leilighetene til å varme opp varmtvannet så langt det lar seg gjøre før ordinære varmvannsberedere varmer vannet til 74 grader.

Den ene av de to varmepumpene startet å overbelaste en sikring. Det var innledningsvis usikkert om dette var en større feil med varmepumpa. Det ble gjennomført en større service på begge varmepumpene og gjennomgang av strømforsyningen til varmepumpene. Denne gjennomgangen avdekket at sikringene til varmepumpene måtte skiftes. Startstrømmen som varmepumpene trenger har mest sannsynligvis økt på grunn av alder på varmepumpene.

#### **Dugnad**

Styret håper det blir mulig å gjennomføre en organisert dugnad høsten 2021. Det er behov for fjerning av kratt og kvist fra skogsområdet syd for blokkene.

#### **Røranlegg for tappevann i berederrom**

Røranlegget i berederrom er bygget om og forbedret etter begynnende lekkasjer. Kaldtvannsrør som lå åpent er kondensisolert. Varmtvannsrør som ikke var isolert er isolert for å unngå varmetap.

#### **Avløpsrør og rør for dreneringsvann fra tak i garasjeanlegget**

Alle skjøter i avløpsrør i garasjeanlegget er sjekket. Lekkasjer eller begynnende lekkasjer i skjøter er tettet med vulketape. I tillegg er innfestingen av avløpsrørene forbedret slik at skjøter ikke skal skli ut eller for å sikre fallforholdene.

#### **Gelender utendørs ved 115**

Vaktmester har på oppdrag fra styret satt opp gelender i bakken utenfor 115 for å gjøre passasje her tryggere ved glatt føre. Montering av gelenderet var ikke rett frem. Store strømkabler ligger i bakken i området. Etter kabelpåvisning fra Elvia ble det klart at vi måtte forankre gelenderet med betongfundament på overflaten.

#### **Gjennomgang av varmvannsberedere og overtrykkstank**

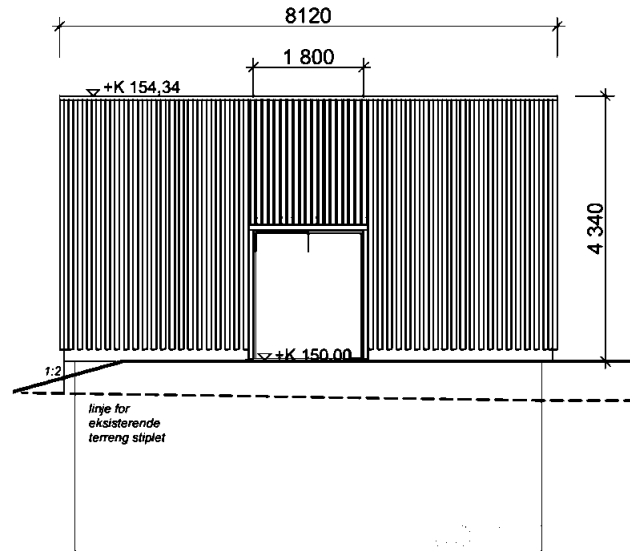
Det er byttet overtrykksventiler og overtrykkstank på varmtvannsanlegget og eventuelt overtrykksvann blir nå drenert vekk fra elektronikk på varmtvannstanker. Overtrykkstanken som var montert i sameiet var defekt, i tillegg hadde den halvparten av kapasiteten den hadde behov for. Dette førte til hyppig behov for påfyll av vann i anlegget for å oppnå korrekt trykk.

#### **Gommerudkummen**

Styret har fulgt opp Bærum kommune sitt arbeid med Gommerudkummen for å ivareta våre interesser. Arbeidene er nå stort sett slutført og vi er invitert til en sluttbefaring av prosjektleder. Vi er meget godt fornøyd med dialogen med Bærum kommune.

Arbeidet har påvirket oss direkte på to måter. Dreneringskummene våre ble fylt av jord, kvist og kvasst fra overflatevann fra utbyggingen. Dette har Bærum kommune utbedret uten kostnad. Våren 2021 kjørte en gravemaskin ved en feil over sameiets område og lagde spor på plen og jord på asfalt. Siden vi skulle feie like etter tok vi dette arbeidet selv, men Bærum kommune har utbedret plenen.

Uten Gommerud boligsameie sin involvering innledningsvis hadde det blitt lagt vei til bygningen over akebakken.



### Norsk brannvern

Høsten 2020 troppet to personer fra selskapet opp i sameiet selv om de ikke hadde fått klarsignal til å komme på grunn av smittesituasjonen. Styret har sagt opp avtale med Norsk brannvern. Kompetansen og arbeidet som sameiet er tilført gjennom denne avtalen har ikke vært tilfredsstillende. Styret vil utarbeide en alternativ strategi for oppfølging av brannsikkerhet høsten 2021.

### Strømpris for elbilladeanlegg

Styret har jobbet med å få løst problemet med effektariff på lading av elbil. Vi fikk løst dette i oktober 2020 ved at det ble satt inn reduserte sikringer på ladeanlegget. Etter nedsikring og ny tariff på ladeanlegget er snittprisen kr 1,34 for november og desember 2020. Snittprisen hadde vært kr 2,51 hvis anlegget ikke hadde blitt satt på annen tariff. Bruk av ladeanlegget er ren selvkost, sameiet har ingen inntekter ved å tilby lading av elbil. Løsningen er midlertidig inntil forbruket overstiger 200.000 kWh eller at netteier Elvia endrer nettavgiftene.

Sameiet ble fakturert over kr 20.000,- for mye av Elvia. På grunn av styrets nøye gjennomgang ble dette oppdaget og tilbakebetalt fra Elvia.

I året som har gått har det til sammen blitt montert 7 ladestasjoner i sameiet.

Det har ikke vært rapportert om driftsavbrudd eller feil med ladeanlegget i året som har gått.

### Boder i garasjeanlegg

Styret har gjort en grundig jobb med å dokumentere og granske fordeling av boder. Selv om dette kan høres ut som en enkel sak har dette vært en tilbakevendende sak i sameiet gjennom tiår. Styret har dokumentert fordelingen og fremmer forslag om vedtektsendringer. Problemet er at fordelingen som er gjort av garasjeplasser og boder aldri har vært dokumentert i vedtekts form.



Til årsmøtet i Gommerud Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Gommerud Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 budsjetttall 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Gommerud Boligsameie



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

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

### *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, 17. august 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 522 344.

Dette er kr 93 344 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturaer for lading av el-bil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 614 512.

Dette er kr 550 132 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift/vedlikehold av bygninger/maling, belysning i berederrom, samt rehabilitering av sikringskap i berederrom.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 138 292 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 301 416.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann og avløp øker samlet med 2,52%

Renovasjon øker med 2,86%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 245 000.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 291 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gommerud Boligsameie.

### Lån

Gommerud Boligsameie har lån i Sparebank 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år..

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021) (Er ventet å stige igjen i 2021.)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Vedtak av økte felleskostnader og vedlikehold av oppganger og terrasser vil endre dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**GOMMERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 974 805 618, KUNDENR. 7605**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 448 504	2 429 064	2 429 000	2 546 000
Andre inntekter	3	73 840	277 320	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 522 344</b>	<b>2 706 384</b>	<b>2 429 000</b>	<b>2 546 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 260	-14 100	-14 100	-14 200
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-12 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 503	-108 360	-109 400	-113 000
Konsulenthonorar	7	-1 995	-3 388	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-841 958	-219 228	-234 000	-215 500
Forsikringer		-281 816	-260 764	-270 000	-291 000
Kommunale avgifter	9	-473 651	-442 351	-513 680	-486 000
Energi/tyring	10	-267 841	-286 205	-180 000	-245 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 481	-396 132	-342 000	-305 000
Andre driftskostnader	11	-289 883	-290 912	-274 200	-287 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 614 512</b>	<b>-2 133 689</b>	<b>-2 064 380</b>	<b>-2 084 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-92 168</b>	<b>572 695</b>	<b>364 620</b>	<b>462 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	45 901	51 448	10 000	0
Finanskostnader	13	-92 024	-105 884	-108 000	-80 400
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-46 123</b>	<b>-54 436</b>	<b>-98 000</b>	<b>-80 400</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-138 292</b>	<b>518 259</b>	<b>266 620</b>	<b>381 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	518 259		
Udekket tap		-138 292	0		

**GOMMERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 974 805 618, KUNDENR. 7605****BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		70 215	70 215
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 215</b>	<b>70 215</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 111	3 088
Forskuddsbetalte kostnader		81 000	281 816
Driftskonto OBOS-banken		73 363	382 853
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 056	0
Sparekonto OBOS-banken		203 231	301 814
Innestående i andre banker		1 172 134	1 163 724
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 541 895</b>	<b>2 133 295</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 612 110</b>	<b>2 203 510</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-795 049	-656 757
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-795 049</b>	<b>-656 757</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 166 680	2 383 328
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 166 680</b>	<b>2 383 328</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 882	29 427
Leverandørgjeld		88 317	365 333
Påløpte renter		20 934	28 012
Påløpte avdrag		54 147	54 167
Annen kortsiktig gjeld	16	35 199	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 479</b>	<b>476 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 612 110</b>	<b>2 203 510</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 31.05.2021			
Styret i Gommerud Boligsameie			
Hans Erik Grøthaug /s/	Elin Karlsen /s/	Egil Ly /s/	
Eva Nordås /s/	Gunhild Tverli /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 350 152
Vedlikeholdsfond	98 352

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **2 448 504**

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert for lading av el-bil	73 840
----------------------------------	--------

**SUM ANDRE INNETEKTER** **73 840**

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

Fri bil, tlf etc.	-141
Arbeidsgiveravgift	-14 119

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-14 260**

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 995
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 995</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-480 477
Drift/vedlikehold VVS	-42 510
Drift/vedlikehold elektro	-153 954
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 896
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 777
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-3 125
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-174
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-841 958</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-244 187
Renovasjonsavgift	-229 464
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-473 651</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 721
Andre fyringskostnader	-154 120
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-267 841</b>

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

Lokalleie	-10 045
Container	-8 275
Lyspærer og sikringer	-852
Vaktmestertjenester	-151 372
Renhold ved firmaer	-49 884
Snørydding	-39 994
Andre fremmede tjenester	-1 350



Trykksaker	-2 320
Porto	-3 157
Bilgodtgjørelse	-1 003
Reisekostnader	-122
Gaver	-3 596
Bank- og kortgebyr	-3 595
Velferdskostnader	-14 318
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-289 883</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 417
Renter bank	8 410
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 410
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45 901</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-92 024
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 024</b>

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

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-3 250 000
Nedbetalt tidligere	866 672



16

Gommerud Boligsameie

Nedbetalt i år	216 648	
		-2 166 680
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 166 680</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-35 199
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-35 199</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått uendret til kr 100.000 for styreperioden 2020/2021.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – skrivemåte for egennavn
- B) Vedtektsendring – vedlegg med fordeling av bod- og garasjeplasser
- C) Vedtektsendring – lading av elektriske kjøretøy
- D) Justering av felleskostnader
- E) Oppstart av maling av oppganger
- F) Oppstart av rehabilitering av terrassedekker på nordside

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

**Sak A: Vedtektsendring: Gjelder «§1. Navn og formål». Endring av skrivemåte for egennavn.****Bakgrunn**

Sameiet er i vedtektene benevnt «Gommerud Boligsameie».

**Vurdering**

Hovedregelen i norsk rettskriving tilsier at første ledd skal ha stor forbokstav, resterende ledd skal ha liten forbokstav ([www.sprakradet.no](http://www.sprakradet.no)). Slik navnet fremgår av vedtektene fremstår navnet feil og som dårlig norsk.

Styret kjenner ikke til at det har vært noen bevisst grunn til at begge ledd i navnet har stor bokstav. Forløperen til Gommerud boligsameie var også skrevet med store forbokstaver i alle ledd «A/L Gommerud Borettslag I». Bærum kommune var også skrevet med store forbokstaver i begge ledd i det opprinnelige salgsprospektet for sameiet.

Skrivemåten med store bokstaver i begge ledd er registrert i Brønnøysundregistrene og fremkommer derfor i all offentlig behandling av sameiet. Styret ønsker derfor en vedtektsendring slik at navnet på sameiet omtales etter hovedregelen i norsk rettskriving. Konsekvensene ved en endring av navnet er utover dette redaksjonelle og har ingen konsekvenser for sameiet.

**Forslag til endring**

Andre ledd i sameiets navn skrives med liten forbokstav. Sameiets navn er «Gommerud boligsameie». Alle oppføringer av sameiets navn i vedtekter og husordensregler endres tilsvarende.

**Sak B: Gjelder «§ 2. Organisering av sameiet og råderett». Fordeling av garasjeplasser og bodplasser.****Bakgrunn**

Sameiets garasjeanlegg inneholder 104 parkeringsplasser. 36 av disse disponeres av Eikeli huseierforening slik at hvert rekkehus har en garasjeplass. I tillegg er det 72 boder i tilknytning til garasjeanlegget, der hver seksjon i Gommerud boligsameie har en bod. Garasjeplassene har en løpende nummerering fra 1 – 104. Plassene er ved bygging av sameiet fordelt slik at hver seksjon i Gommerud boligsameie skal ha omtrent lik avstand fra leilighet til sin garasjeplass. De 36 plassene som disponeres av rekkehusene i Eikeli huseierforening er ikke sammenhengende. Det er ingen direkte sammenheng mellom garasjenummering og seksjonsnummer i Gommerud boligsameie eller husnummer i Eikeli huseierforening.

Seksjonenes garasjebod har nummering i intervallet 1-104, med fire unntak. Nummering av garasjeplasser og garasjeboder er identisk med et unntak.

Fire seksjoner i Gommerud boligsameie har ikke garasjeplass. Ved planleggingen av sameiet i 1973 var det planlagt å være midtleilighetene i 4. etasje på endene av hver av blokkene. Det vil si at midtleilighet i 4. etasje 119, 115, 118 og 114 var uten garasjeplass. Disse seksjonene fikk i stedet for en løpende nummering av garasjeboder, en annen nummerserie: «42-119», «42-116», «42-114» og «42 – 118».

I forkant av ferdigstillingen av sameiet ønsket imidlertid ikke første eier av nåværende seksjon 46 garasjeplass, det vil si leilighet H0403 i 115. Denne seksjonen var planlagt med garasjeplass 72. Dette skapte åpenbart uorden i systemet til utbygger når fordeling av garasjeplasser allerede var planlagt. Denne seksjonens bodnummer ble da satt av utbygger til «73», et nummer høyere enn opprinnelig planlagt nummering. Dette nummeret var ikke i bruk blant sameiets garasjeplasser eller garasjeboder. Dette var like fullt en inkonsekvent nummering. Grunnen var at det da ble en garasjeplass med nummer «73» som allerede var tildelt Eikeli huseierforening. Dette er det ene unntaket fra regelen om at nummer på garasjeplass og garasjebod er identisk.

Seksjon 35 ble tildelt garasjeplass 72, men boden ble merket som planlagt «42-114». Dette er det andre unntaket på lik nummering.

Garasjebodenes nummering er verken omtalt i det opprinnelige salgsprospektet, i seksjonsbegjæringen fra 1986 eller i andre formelle dokumenter. Styret antar at det lå implisitt i 1973/1974 at garasjeboder fulgte nummering av parkeringsplasser.

**Vurdering**

Saken kan synes enkel, men har skapt betydelig tidsbruk og usikkerhet gjennom årene. Ulike styrever har lagt ned en betydelig arbeidsinnsats for å knytte parkeringsplasser og boder til navn eller forsøkt å holde kontroll på hvem som eventuelt har disponert en annens seksjons parkeringsplass.

Dette har ført til at det har blitt skapt en usikkerhet knyttet til fordeling av både garasjeplasser og boder og det har fått leve en muntlig fremstilling om at det har skjedd flere bytter og / eller transaksjoner av både garasjeplasser og garasjeboder. På 1970-tallet var det for øvrig tilfeller av å bytte leiligheter og rekkehus beboerne imellom med borettslagets velsignelse.

Den manglende oversikten har hatt klare ulemper og tilhørende tidsbruk i forvaltningen av sameiet. I forbindelse med etablering av infrastruktur for elbil i 2018 gjorde styret en omfattende etterprøving av fordelingen av garasjeplasser. Det var ingen avvik fra fordelingen for sameiet sin del. Tre av rekkehusene i Eikeli huseierforening hadde en gang siden 1970-tallet byttet parkeringsplasser internt, husnummer 2, 4 og 33. Sameiet har gjennom tiårene enten ikke kjent til den opprinnelige fordelingen eller praktisert formalisme rundt garasjeplasser. Det ble for eksempel etterlyst en oversikt fra Eikeli huseierforening på parkeringsplasser i 1982.

Fordelingen av garasjeplasser må ligge fast i fremtiden slik at tilsvarende situasjoner ikke oppstår på nytt. Sameiet forholder seg kun til den som parkeringsplassen er fordelt til, enten den leies ut eller disponeres på annen måte av andre. Både når det gjelder fakturering av forbrukt strøm på plassen eller hvis garasjeplassen må tømmes på grunn av vedlikehold.

Det sammen gjelder bodene i garasjen. Manglende sikker kontroll av fordeling har skapt usikkerhet når leiligheter skal selges og seksjonseiere ikke kan oppgi hvilken bod som disponeres. Ved et tilfelle hadde ikke boden vært i bruk av seksjonseieren og blitt fylt av søppel fra naboer gjennom minimum 25 år.

Styret har i året som gått satt sammen informasjon fra etablering i 1973/74, seksjonering i 1986 og diverse oversikter som er laget over boder. På lik linje med garasjeplassene er det ikke funnet store avvik. Det er et fåtall boder som må merkes på nytt på grunn av sannsynlig intern rokking. En seksjon har fått feil bod da forrige eier hadde lånt en ekstra bod og det var denne som ble oppgitt solgt med leiligheten.

Grunnen til at en tilsynelatende uviktig sak belyses er nettopp tiden det tar ved hver granskning og etterforskning av hvordan fordeling egentlig er. Mye av informasjonen er historisk og nærmere 50 år tilbake i tid. Med dette forsøkes det å dokumentere hvorfor det er slik det er i dag.

Det er en enkel løsning for ettertiden som gjør at dette aldri mer er et problem. Det er å dokumentere fordelingen på boder og garasjeplasser i vedtektene slik at det er et sted hvor informasjonen finnes. Samtidig har styret identifisert at det er et behov for å regulere utlån av garasjeplasser og boder, samtidig tydeliggjøre at verken parkeringsplasser eller boder er individuelt omsettelige. Ingen av disse forholdene oppleves som problematiske, men styret får fra tid til annen spørsmål knyttet til hvilke regler som gjelder.

Hensikten med garasjeanlegget i 1973/74 var å skape et mest mulig bilfritt boligområde utendørs. Hvis en seksjon eller rekkehus ikke selv disponerer bil taler dette for å tillate utlån av garasjeplassen. Det kan gjøre at en ekstra bil kan parkeres innendørs og er således en fordel. Hensikten med garasjeplassen er ikke at dette skal motiveres til å være en økonomisk inntektskilde ved at bilen settes utendørs og plassen leies ut. Utlån av plassen bør derfor kun være tillatt hvis seksjon eller rekkehus ikke selv disponerer bil.

### **Forslag til endring**

#### **Nytt avsnitt i vedtektenes §2**

##### *«Garasje- og bodplasser*

*Fordeling av bruksrett av garasjeplasser og boder er utført ved etablering av sameiet, se vedlegg A i vedtektene. Verken garasjeplasser eller boder kan omsettes, byttes eller på annen måte skilles fra eierseksjonen. Såfremt eierseksjonen selv ikke disponerer bil kan seksjonen låne bort parkeringsplassen. Boder kan på samme måte lånes bort av seksjonen hvis de ikke er i bruk. Gommerud boligsameie forholder seg økonomisk og praktisk kun til eierseksjonen som har formell bruksrett til garasjeplasser og boder i henhold til vedlegg A. Vedlegget oppbevares av forretningsfører og publiseres ikke. Informasjon om egen bod og garasjeplass oppgis på forespørsel fra seksjonseier»*

Vedlegg A er tilgjengelig i årsmøtelokalet.

**Sak C, vedtektsendring, gjelder «§ 2. Organisering av sameiet og råderett». Lading av elektriske kjøretøy****Bakgrunn**

Sameiet etablerte i 2018 en infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy for både Gommerud boligsameie og Eikeli huseierforening.

**Vurdering**

Erfaringen så langt er god både med tanke på kapasitet og stabilitet i drift. Styret har optimalisert effektbruken på anlegget for å unngå uforholdsmessig høy effektiv strømpris.

Det har vært gjennomført halvårlige monteringer av nye ladestasjoner. Oppfølging fra styret av en montering tar erfaringsmessig 6-8 timer inkludert bestilling, befaring, test og gjennomgang av utført arbeid. Nærmere halvparten av alle garasjeplassene har montert ladestasjon. Styret ønsker derfor at montering skjer årlig i fremtiden for å redusere tid til oppfølging.

Fakturering skjer årlig såfremt det ikke er likviditetsmessige årsaker til å fakturere oftere. Styret leser av og fører regnskap på elbilforbruk. Styret ønsker å påføre sameierne færrest mulig kostnader. Per nå ligger fakturagebyr på i underkant av kr 100,- per faktura. Akkumulert forbruk under kr 500,- faktureres ikke ved årets slutt. Det gis ikke melding til seksjonseiere om forbruk under disse beløpene.

Ved salg av leilighet må den enkelte seksjonseier enten avregne strømforbruk med ny eier eller avtale oppgjørform med ny eier. Styret utsteder ikke faktura utenom de ordinære faktureringsomgangene. Det er den som står som eier av seksjonen på faktureringsstidspunkt som vil motta faktura.

Skulle styret laget egne faktura ved salg av bolig ville styrets tidsbruk med stor sikkerhet overskredet fakturasummen som hadde blitt fakturert.

Deler av dette arbeidet kunne vært satt ut til en kommersiell aktør. Dette ville minimum hatt en årlig kostnad for brukerne av ladestasjonene på 15-20.000,-. Styret trenger en minimumskunnskap om infrastrukturen hvis kostnaden til drift skal holdes på et akseptabelt nivå. Forvaltningen og kunnskap om systemet som en del av sameiets infrastruktur på strøm kan ikke settes ut til en kommersiell aktør.

Styret mener at det neppe er noen måte å tilby rimeligere lading av elbiler enn det sameiet gjør i dag. Sameiet tar ikke betalt for noe av administrasjonen rundt lading av elbil. Spørsmålet er hvor stort arbeid styret skal ha med elbilinfrastrukturen i årene fremover. Så lenge sameierne aksepterer servicenivået som er i dag er det overkommelig for styret å forvalte dette videre.

**Forslag til endring****Nytt avsnitt i vedtektenes §2***«Elektrisk lading av kjøretøy*

Seksjonseier kan bestille ladestasjon på den parkeringsplassen de har bruksrett på. Seksjoner uten egen parkeringsplass kan bestille ladestasjon utendørs og disponere denne så lenge seksjonen selv har ladestasjonen i bruk. Bestilling skal sendes til styret. Styret beslutter hvilken konfigurasjon av ladestasjon som kan monteres, leverandøren som til enhver tid har vedlikeholdsansvar for infrastrukturen skal utføre installasjonen. Styret videresender bestilling til leverandøren. Kostnad for ladestasjon, monteringskostnad og alle vedlikeholdskostnader på ladestasjonen betales av seksjonseier. Alle endringer på ladestasjoner og infrastrukturen skal godkjennes og administreres av styret. Fakturering for bruk skjer årlig eller når det av likviditetsmessige årsaker er nødvendig med annet faktureringsintervall. Styret leser av og fører regnskap på elbilforbruk. Ved salg av leilighet må den enkelte seksjonseier enten avregne strømforbruk med ny eier eller avtale oppgjørform med ny eier. Styret utsteder ikke faktura utenom de ordinære faktureringsomgangene. Det er den som står som eier av seksjonen på faktureringsstidspunkt som vil motta faktura.

»

**Sak D: Justering av felleskostnader.**

Felleskostnadene har vært uendret siste 6 årene og kun hatt økning en gang, i 2020 økte felleskostnadene med 5%.

Forslaget innebærer 5% økning i felleskostnader. Dette er i tråd med prisutviklingen i samfunnet. Dette gjelder spesielt posten forsikring og kommunale avgifter.

**Sak E: Oppstart av maling av oppganger**

Løsningsforslag, fremdriftsrekkefølge og tidsplan legges frem på årsmøtet.

**Sak F: Oppstart av rehabilitering av terrassedekker på nordside**

Historikk knyttet til betongrehabilitering i sameiet og strategi for utførelse presenteres på årsmøtet.



## NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn: .....

Seksjonsnr./leil.nr.: .....

På årsmøtet kan alle seksjonseiere møte, men bare med en stemme for seksjonen.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

---

## FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr..... i

sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøte den 16/8 – 2021 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Sted, dato .....

---

**Underskrift**





**STEMMESEDDEL**

---

---

---

---

---



**STEMMESEDDEL**

---

---

---

---

---



**STEMMESEDDEL**

---

---

---

---

---