



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 319 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 713 999	4 572 492
Sum inntekter		4 713 999	4 572 492
Kostnader			
Lønnskostnad		213 139	178 909
Annen driftskostnad		4 439 975	3 988 259
Sum kostnader		4 653 114	4 167 168
Driftsresultat		60 886	405 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 047	5 342
Sum finansinntekter		21 047	5 342
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 047	5 342
Ordinært resultat før skattekostnad		81 933	410 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 933	410 666
Årsresultat		81 933	410 666
Totalresultat		81 933	410 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 933	410 666
Sum overføringer og disponeringer		81 933	410 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 743	2 957
Andre fordringer		475 821	523 088
Sum fordringer		478 564	526 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 052 437	2 944 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 052 437	2 944 828
Sum omløpsmidler		3 531 001	3 470 873
SUM EIENDELER		3 531 001	3 470 873

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 987 222	2 905 290
Sum opptjent egenkapital		2 987 222	2 905 290
Sum egenkapital		2 987 222	2 905 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		476 064	136 059
Annen kortsiktig gjeld		67 714	429 524
Sum kortsiktig gjeld		543 778	565 583
Sum gjeld		543 778	565 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 531 001	3 470 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483555

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 319 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 918 319 220
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 713 999	4 572 492
Sum inntekter		4 713 999	4 572 492
Kostnader			
Lønnskostnad		213 139	178 909
Annen driftskostnad		4 439 975	3 988 259
Sum kostnader		4 653 114	4 167 168
Driftsresultat		60 886	405 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 047	5 342
Sum finansinntekter		21 047	5 342
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 047	5 342
Ordinært resultat før skattekostnad		81 933	410 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 933	410 666
Årsresultat		81 933	410 666
Totalresultat		81 933	410 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 933	410 666
Sum overføringer og disponeringer		81 933	410 666



Organisasjonsnr: 918 319 220
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 743	2 957
Andre fordringer		475 821	523 088
Sum fordringer		478 564	526 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 052 437	2 944 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 052 437	2 944 828
Sum omløpsmidler		3 531 001	3 470 873
SUM EIENDELER		3 531 001	3 470 873
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 987 222	2 905 290
Sum opptjent egenkapital		2 987 222	2 905 290



Sum egenkapital	2 987 222	2 905 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	476 064	136 059
Annen kortsiktig gjeld	67 714	429 524
Sum kortsiktig gjeld	543 778	565 583
Sum gjeld	543 778	565 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 531 001	3 470 873



Organisasjonsnr: 918 319 220
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

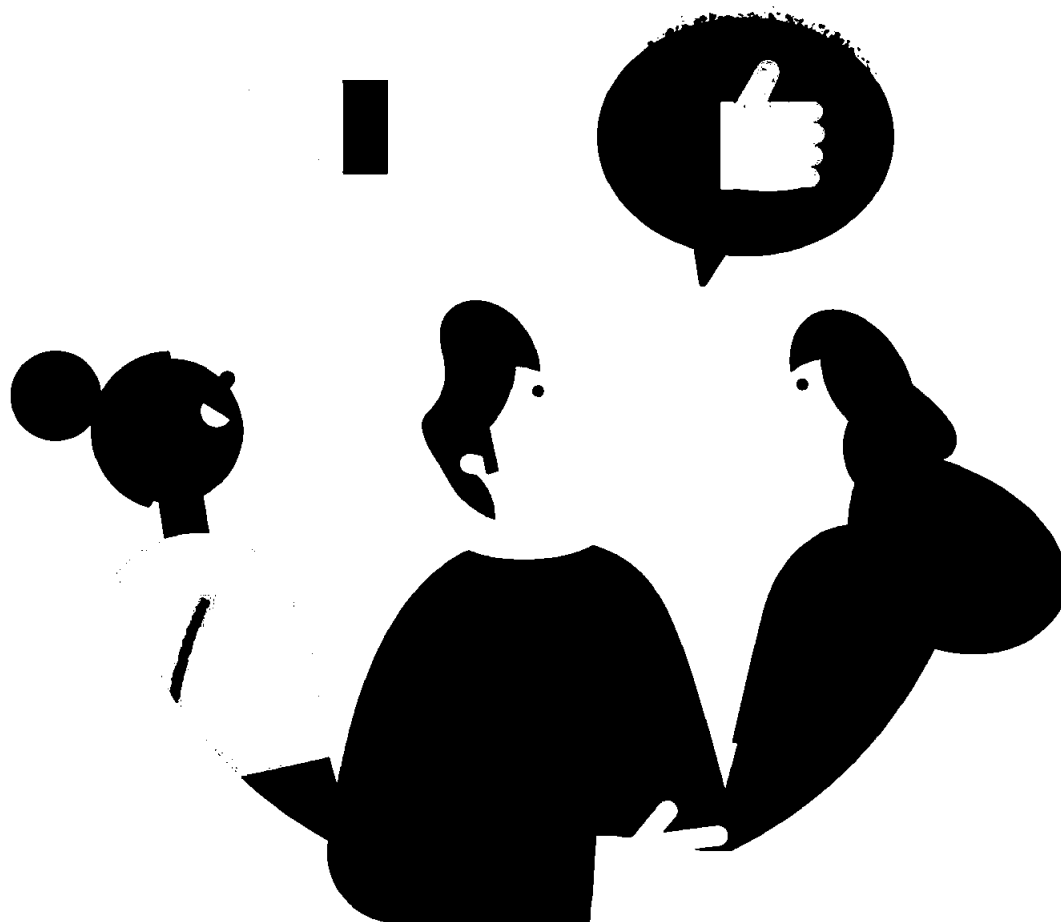
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7450 Gjønneshagen Boligsameie





Til seksjonseierne i Gjønneshagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 på Bekkestua Bibliotek.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Gjønneshagen Boligsameie
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 på Bekkestua Bibliotek.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- Sak A: Sameiet kjøper inn 2 strøkasser
- Sak B: Endring av husordensregler, lufting av hunder og etablering av blomstereng.
- Sak C: Ny eller oppgradering varmepumpe.
- Sak D: Brøyting og strøing i sameiet.
- Sak E: Endring av vedtekter vedr egenandel forsikringssaker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Bærum, 07.02.2023
Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann/s/

Peder Bentsen/s/

Odd Hunsdal/s/

Justyna Maczak/s/

Svein Trosby/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paul Sverre Normann	Gjønneshagen 7	2021 - 2023
Styremedlem	Peder Bentsen	Gjønneshagen 17	2021 - 2023
Styremedlem	Odd Hunsdal	Gjønneshagen 7	2022 - 2024
Styremedlem	Justyna Maczak	Gjønneshagen 19	2021 - 2023
Styremedlem	Svein Trosby	Gjønneshagen 5	2021 - 2023
Varamedlem	Marianne F. Lidstrøm	Gjønneshagen 13	2022 - 2023
Varamedlem	Jon Ole Siggerud	Gjønneshagen 5	2021 - 2023

Valgkomiteen

Erik Einerkjær	Gjønneshagen 13
Odd Eikemo	Gjønneshagen 13
Lage V. Andersen	Gjønneshagen 11

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@gjonneshagen.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gjønneshagen Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Gjønneshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918319220, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

18 336

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

Gjønneshagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styrets driftsrapport perioden 2022- 2023:

Styret har siden siste årsmøte 2022 har gjennomført 4 styremøter i tillegg til generell kommunikasjon og e-post utveksling i perioden.

Styret har delt arbeidsoppgaver og primære ansvarsoppgaver mellom styremedlemmene. Dette har fungert bra. Årsmøte ble 2022 gjennomført digitalt med god deltagelse. Styret har derimot valgt å gjennomføre årsmøte 2023 ved fremmøte.

Økonomi:

Resultat for 2022 ble kr 81 933,- som er under budsjett på kr 280 000,-. Lavere resultat enn budsjett kommer som en følge av høyere kostnader på heis ca kr 60 000,-, utbedring av pumper kr 40 000,- og felles energi ca kr 80 000,-. I tillegg er utearealer oppgradert med nye beplantning som kostet ca kr 115 000,-. Det er oppnådd enighet med leverandør på tjenester til teknisk rom om tilbakebetaling på ca kr 40 000,- i forbindelse med at varmepumpen stoppet i 2022. Tilbakebetalingen vil føres på regnskap for 2023.

Styret har løpende fokus på kostnader og avtaler med leverandører. I den forbindelse har Gjønneshagen bls har inngått et samarbeide med flere sameier på Bekkestua med formål å oppnå bedre vilkår på avtaler med leverandører der det er felles interesse.

Styret besluttet å øke felleskostnadene (seksjons utgifter) med 6,5% fra 01.01.2023. Samtidig økte a `konto innbetaling energi med 10%. Felleskostnader ble økt som følge av generell prisstigning på sameiets faste leverandører og løpende serviceavtaler. Generelt øker kostnadene med 6-8% eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 10% og kommunale avgifter øker med 20%. På bakgrunn av vesentlig økning i sameiets kostnader så styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende.

Energiavregning vil bli gjennomført og sendt ut så snart fordeling av forbruk foreligger fra ISTA. For lite innbetalt fra seksjonseierne er kr 425 101,- ref. regnskap 2022. Se informasjon på Vibbo for å hente ut informasjon fra ISTA om eget forbruk.

Styret har budsjettet med et resultat for 2023 på kr 41 000,-. Sameiet har ikke langsiktig gjeld og en tilfredsstillende likviditet med en egenkapital på kr 2 987 222,- pr 31.12.2022.

Drift:

Varmeanlegg og avregning ISTA

Sameiet forbruk energi er kr 1 155 153,- i 2022 og det er mottatt strømstøtte på totalt kr 1 042 261,- som har kommet til fradrag på sameiets fakturaer på energi.

Ista vil som tidligere fordele kostnader til energi etter forbruk og den enkelte seksjonseier vil bli fakturert ekstra dersom det er innbetalt for lite a `konto. Sameiet felles energianlegg med jordvarme og energibrønner antas å gi et tilskudd på ca. 35 % av totalt forbruk til oppvarming og varmtvann.

Solcellepanel Gjønneshagen Boligsameie

Gjønneshagen Boligsameie bruker årlig mellom 800 000 og 900 000 kWh pr år i strøm til felles forbruk (seksjonseierens private strømforbruk kommer i tillegg). Som et tiltak for å redusere Boligsameiets

strømkostnader, har styret blitt forespurt om å se på muligheten for om montering av solceller kan bidra til å redusere strømkostnader, ref vedtak på årsmøte 2022.

Det er avklart med en leverandør at det er mulig å montere solceller på våre tak, selv om utnyttelsesgraden av takarealet er noe redusert, på grunn av eksisterende installasjoner. Det er dog ikke identifisert noen elektriske koblinger på takene, noe som vil kunne kreve at det trekkes nye kabler mellom tak og teknisk rom, for å få koblet til solcellepanelene.

Boligsameiets strømforbruk er i all hovedsak knyttet til oppvarming av vann og det er fra før installert grunnvarmeanlegg for å redusere denne kostnaden med rundt 35%. For å redusere behovet for å kjøpe strøm med ytterligere 5 %, er det estimert at dette vil kreve rundt 600 m² med solcellepanel (1 m² solcellepanel er antatt å produsere ca 140 kWh pr år).

Basert på erfaringer fra andre prosjekt, vil det koste mellom 2 – 3 000 pr m² å installere solcellepanel og koble dette til strømforsyningen. For Gjønneshagen Boligsameie er de største usikkerhetene med hensyn til kostnader, knyttet til hvordan solcellepanelene skal kobles til strømforsyningen samt hvor mye takareal som reelt er tilgjengelig.

Det vil være gevinster ved å bruke solenergi, men det er stor usikkerhet med hensyn til hvor lang tid det tar for et slikt prosjekt å bli økonomisk lønnsomt. Dette skyldes spesielt stor usikkerhet mht etableringskostnader, produksjonseffekt, strømpriser og diskonteringsrate. Ved maksimal effekt, minimale installasjonskostnader og en strømpris (pr kWh levert på døren) i gjennomsnitt på 250 øre, vil det være mulig å få investeringen tilbakebetalt innen 10-15 år. Under andre omstendigheter kan det ta over 20 år før det blir lønnsomt.

Et annet usikkerhetsmoment er hvordan en slik installasjon vil påvirke eksisterende garantier vi har på boligmassen og installert utstyr. Styret finner det derfor riktig at et eventuelt prosjekt for installering av solcellepanel ikke igangsettes nå, men eventuelt utsettes til et tidspunkt hvor usikkerheten er mindre. Et forprosjekt for å konkretisere kostnader, risiko og finansieringsbehov vil trolig være rundt 60 000 – 100 000 kr. En slik utredning vil inkludere en bedre klargjøring av hva som finnes av støtteordninger for boligsameier og hvordan dette vil slå ut for oss.

Basert på dagens leveringstider vil det nok ta nærmere to år før eventuelle solcellepanel kan monteres, men trenden er at teknologien stadig blir bedre.

Styret anbefaler at det ikke monteres solcellepanel før garantiperioden for nybygget utløper i 2026 og at en eventuell beslutning om å igangsette et forprosjekt utsettes i minimum to år, dvs tidligst generalforsamlingen i 2025.

Utearealer oppgradering, vedlikehold og ny beplantning

Styret besluttet etter gjennomgang med gartner i AB vaktmesterkompani å erstatte beplantning som hadde visnet og døde trær. Det ble derfor bestilt utbedring og ny beplantning som ble gjennomført høsten 2022. En del beplantning ble ikke erstattet da det etter råd fra gartner ikke ville være mulig at ny beplantning ville overleve eller vokse opp som forutsatt.

Snørydding og strøing

Boligsameiet har en avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani som ved behov vil måke snø (over 5 cm) og strø (generelt glatt). Det har vært spesielt glatt denne vinteren og tidvis behov for å strø selv på glatte områder. I den forbindelse vurderer styret å gå til anskaffelse av ytterligere to strøkasser som gjør det enklere for beboere å strø selv ved behov.

Utskifting av lys i fellesarealer

Utskifting av utelamper på balkonger/terrasser

Beboere som ønsker å bytte utelys må velge en utendørs spot i sort utførelse som kun kan lyse opp/ned.

Den skal ikke lyse utover. Et eksempel er Northlight Telma (36-6762-2) fra Clas Ohlson.

Vi understreker at bestilling, oppkobling og omkostninger må ordnes/dekkes av den enkelte beboer.

Utbygging naboeiendom

Utbygging i Bærumsveien 229-235 begynner å ta form og de største arbeidene med grunnarbeider og sprenging er nå over, men vi kan fortsatt forvente ulempe med støy og annet frem til ferdigstilling i 2024. Styret har varslet utbygger Skanska at det ønskes en gjennomgang av mulige skader både på fellesarealer og i leilighetene som følge av utbyggingen og særdeles når det ble utført sprenging.

Vi har hittil ikke registrert noen ulempe med anlegningen av brakkerigg på Gjønes Gård og ferdsel rundt vårt sameiet i forbindelse med utbyggingen. Styret har løpende dialog og møter med utbygger og følger opp eventuelle varsler om avvik.

Reklamasjonsaker med Skanska

Styret jobber med reklamasjonsaker overfor utbygger. Dette gjelder bla. belegg på gulv i fellesarealer, gulv i heisene, tekniske installasjoner og balkonger. Reklamasjonsaker som gjelder den enkelte leilighet må meldes til Skanska av seksjonseier selv, se informasjon på Vibbo.

Forskyvninger i fundamenter til balkonger tilhørende GH 15 ble umiddelbart behandlet av Skanska og i løpet av november 2022 ble fundamentene utbedret. Siden denne feilen på fundamentering var en alvorlig sikkerhets utfordring, har styret krevet at Skanska skal kontrollere alle balkongfundamenter i Gjønneshagen. Dette arbeidet har pågått i 2023 og styret har løpende dialog og møte vedr fremdrift i arbeidene med dette. Det er til alles sikkerhet at arbeidet blir gjort grundig og at vi når Skanska er ferdig med sine kontroller kan føle oss trygge på at balkongene er forsvarlig å bruke. Styret beklager den ulempe dette måtte medføre for enkelte seksjoner, men håper at det er forståelse for at disse arbeidene og kontrollene må utføres.

Styret har nær dialog med Skanska og tar sikte på å løse alle reklamasjonsaker i løpet av 2023.

Heisene

Sameiet har for sine 10 heiser avtale med OTIS om vedlikehold, og med Heiskontrollen om påbudt ettersyn. I perioden 2022/23 har det vært 21 stopp, hvorav langt de fleste rammet GH17 og GH 11. I disse to heisene ble deler i mekanismen på innerdørene skiftet i februar 23. Feilene kunne oftest knyttes til dørene, og noen av stoppene skyldtes grus eller fremmedlegemer som hadde lagt seg i dørføringene.

Vi klarte ved 16 av de 21 stoppene å få heisene i gang selv, kort tid etter at styret ble varslet.

Styret ser at det er betydelig slitasje på heisene særlig ved flytting og frakt til og fra leilighetene. Det oppfordres til å behandle heisene med varsomhet slik at større kostbare utbedringer unngås.

Forsikringsskader

Sameiet har i løpet av det siste året hatt noen forsikringssaker. I desember 2022 frøs et rør til en utekran som medførte at vann rant inn i boder og garasjeanlegg samt skader i tilstøtende leilighet. Dersom det monteres tilkobling til haveslange for de som har utekran må denne tilkobling tas bort før det kommer frost. Tilkoblingen kan medføre at vann ikke renner ut av røret fra den frostfrie kranen slik at det kan oppstå frostskafer og lekkasjer. For øvrig oppfordres alle til å jevnlig kontrollere at det ikke forhold i egen seksjon som kan medføre vannlekkasjer, alle tilkoblinger til rør skal gjøres av godkjent montør og firma.

Parkeringsbestemmelser på gjesteparkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser kan disponeres for korttids besøkende til Gjønneshagen BLS eller til Gjønneshagen Huseierforening.

Det har siste året tiltatt med parkering på gjesteparkeringsplassene etter 5-6 år uten problemer. Særlig gjelder dette øvre parkeringsplass mot Bærumsveien som til tider var helt full. Styret har observert og fått informasjon om at noen benytter disse parkeringsplassene uten å ha tilknytning til vårt sameie eller Gjønneshagen Huseierforening.

Det er som kjent flere nye leiligheter og under bygging i Bærumsveien hvor ikke alle har egen parkeringsplass. Dette har medført at noen tar seg til rette hos oss samt en del håndverkere og andre i forbindelse med utbygging.

Som et forsøk på å hindre ulovlig parkering samt at våre egne seksjonseiere ikke parkerer bil nr 2 på gjesteplassene er det satt opp parkerings skilt for å regulere bruken. Vi ser at belastningen er redusert etter at det er skiltet med parkeringsreguleringer.

Styret vil ikke forta borttauing eller iverksette andre tiltak før det blir nødvendig, men slike tiltak må avtales og koordineres med Gjønneshagen Huseierforening. Alternativt kan det lages en parkeringsordning der det er oblater eller elektronisk innmelding av de som skal bruke plassene slik at vi har oversikt på hvem som parkerer og tilhørighet. Dette vil kreve en del administrasjon noe styret ønsker å unngå.

Garasje, garasjeport, oppbevaring i garasje

Sameiet har et stort parkeringsanlegg med ca 150 plasser. Garasjeporten har fungert tilfredsstillende, men vi ser at den av og til er ute av funksjon. Styret har prioritert å igangsette porten så snart som mulig dersom den stopper pga fare for at uvedkommende tar seg inn i garasjen, innbrudd mm. Dette har medført ekstra kostnader for utbedring av porten ved umiddelbar tilkalling. Feil på port skyldes som oftest hovedsakelig slitasje, fjærer som må byttes, sensorer som faller ut mm. Garasjeporten har i mars 2023 åpnet og lukket seg 350 000 ganger siden den var ny noe som medfører betydelig slitasje.

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om vannoppsugning i garasjen når det har vært større snøfall. De siste vintre har dette vært nødvendig 2-3 ganger pr sesong. Vi minner om at bilistene må være nøye med å få mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjen slik at vi holder tjenesten fra Vaktmesterkompaniet på et minimum. En runde med oppsugning koster sameiet mellom 6500 og 8000 kr.

Vaktmesterkompaniet har også ansvar for årlig garasjevask. Dette skal gjennomføres i første halvdel av mai (før 17.mai). Samtidig blir det foretatt en årlig sjekk av brannslangene. Styret har observert oppbevaring av ikke bilrelatert utstyr i garasjen. De minnes om at kun utstyr til bil skal plasseres på egen oppmerket parkering, eksempelvis takstativ /skistativ /skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og dekk/hjul.

Det er ikke anledning til å henge ting, bagger og annet utstyr i rør og installasjoner. Dette kan medføre lekkasjer, ødelagte rør som til slutt vil medføre kostnader for sameiet for utbedring. Det skal ikke lagres gjenstander i bodenes gangarealer. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander som sykler, møbler, utstyr mm i korridorer eller trappeopp ganger hovedsakelig på grunnlag av at det ikke skal være noe som kan hindre frie rømningsveier ved brann.

El billadere

Det har dessverre vært flere tilfeller av at enkelte ladestasjoner i garasjen har blitt koplet fra under landing. Minel, som installerte systemet, har ikke klart å finne noen direkte årsak. Men, etter at Zaptech rekodet systemet har utkopling skjedd langt sjeldnere.

Siste gang vi fikk rapport om utkopling, skyldes det en feil i portalen hos Zaptech. Styret følger opp Minel tett.

Oppbevaring i bodene

Styret minner om at det skal ikke være stablet kasser o.l foran sprinklerhoder slik at vannstrålen forhindres (min. 0,5 m fra sprinklerhode til varer o.l.). Dette gjelder uavhengig om man har en sprinklerdyse over lagret gods og hele rommet må ha samme klaring for at sprinkleranlegget skal slukke en eventuell brann så effektivt som mulig. Det skal ikke henges noe i sprinklerrørene fram til sprinklerhodet.

Skjeggkre

Det ble våren 2022 oppdaget en større mengde av skjeggkre i flere av heissjaktene. Det ble lagt ut gift i alle heissjakter og i taket på alle opp ganger. Det er ikke identifisert et større problem med skjeggkre etter dette



ble gjort. Vi ber beboere generelt være oppmerksomme ved mottak av varer som er pakket inn i papp, da dette ofte er en kilde for å få skjeggkre.

Dugnad

Dugnadskomiteen arrangerte dugnad i høst. Det ble gjennomført raking, rydding, og annet vedlikehold av sameiets utearealer. Resultatet ble meget bra og en stor takk til dugnadskomiteen som organiserte arbeidene. Løv, gress og kvister kunne tømmes som tidligere ved gjesteparkeringsplasser utenfor GH9/1. Dessverre var det noen som tror at dette er en fast plass for kasting av hageavfall mm. Bort kjøring av hageavfall vil kun skje når styret bestiller og dersom det kastes på andre årstider blir dette liggende. Vi ber derfor om at det ikke kastes løv og hageavfall utenom når styret informerer om at det er bestilt bort kjøring. Det samme gjelder kasting av juletrær etter frister som blir liggende til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

Samarbeid med sameier på Bekkestua

Styret har siste året arbeidet nært og hatt felles møter med styrer i sameier på Bekkestua der det har vært drøftet felles utfordringer med bla utbygging og trafikk. I tillegg vil vi søke samarbeid der det er fordelaktig for alle parter innenfor innkjøp, leverandører, reguleringer, byggeplaner, mm.

Julelys musikk

Som tidligere år ble det også i 2022 arrangert felles flaggheising med musikk 17. mai og 1. søndag i advent i forbindelse med tenning av julelys. Et hyggelig arrangement med godt fremmøte til glede for sameiets beboere.

Gjønnnes, 16. april 2023
Styret
Gjønneshagen Boligsameie



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 713 999

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 4 653 114.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til vedlikehold av utenomhusanlegget. Energikostnadene i 2022 var høyere enn budsjett. Dette skyldes høye strømpriser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 81 933 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 987 223.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinært løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3,1 % for renovasjon, og 20 % økning for vann- og avløp

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gjønneshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjønneshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 319 220, KUNDENR. 7450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 603 680	4 474 236	4 603 000	4 857 000
Andre inntekter	3	110 319	98 256	50 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 713 999	4 572 492	4 653 000	4 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 339	-22 109	-25 400	-27 000
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-7 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer	4	-6 800	-6 800	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-182 480	-177 335	-182 600	-190 000
Konsulenthonorar	7	-4 879	-29 808	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-1 304 876	-1 001 739	-1 064 000	-1 219 000
Forsikringer		-127 444	-116 379	-122 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 198 566	-1 113 606	-1 201 000	-1 419 000
Energi/fyring	10	-308 682	-280 254	-220 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-471 228	-471 228	-485 000	-497 000
Andre driftskostnader	11	-831 319	-790 287	-844 000	-859 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 653 114	-4 167 168	-4 376 000	-4 919 000
DRIFTSRESULTAT		60 886	405 324	277 000	38 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 047	5 342	3 000	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 047	5 342	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		81 933	410 666	280 000	41 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		81 933	410 666		



GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 319 220, KUNDENR. 7450

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 501	0
Kundefordringer		2 743	2 957
Forskuddsbetalte kostnader		13 342	12 712
Andre kortsiktige fordringer	13	18 877	11 065
Energiavregning	14	425 101	499 311
Driftskonto OBOS-banken		510 435	428 824
Sparekonto OBOS-banken		2 296 436	2 379 040
Sparekonto OBOS-banken II		245 566	136 964
SUM OMLØPSMIDLER		3 531 001	3 470 873
SUM EIENDELER		3 531 001	3 470 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 987 222	2 905 290
SUM EGENKAPITAL		2 987 222	2 905 290
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 714	52 761
Leverandørgjeld		476 064	136 059
Annen kortsiktig gjeld		0	376 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		543 778	565 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 531 001	3 470 873
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 07.02.2023

Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann/s/

Peder Bentsen/s/

Odd Hunsdal/s/

Justyna Maczak/s/

Svein Trosby/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 904 812
TV/bredbånd	485 748
Garasje	213 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 603 680

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	406
Ladestasjonsstrøm	109 913
SUM ANDRE INNETEKTER	110 319

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

Arbeidsgiveravgift	-26 339
Andre honorarer	-6 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 139

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 2021/2022, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 879
SUM KONSULENTHONORAR	-4 879

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 687
Drift/vedlikehold VVS	-20 559
Drift/vedlikehold elektro	-126 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-326 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-280 642
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-298 618
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 492
Kostnader dugnader	-5 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 304 876

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-828 806
Renovasjonsavgift	-369 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 198 566



NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-308 615
Andre fyringskostnader	-68
SUM ENERGI / FYRING	-308 682

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 011
Lyspærer og sikringer	-4 680
Vaktmestertjenester	-228 040
Vakthold	-23 850
Renhold ved firmaer	-374 805
Snørydding	-116 814
Andre fremmede tjenester	-8 590
Trykksaker	-2 046
Andre kontorkostnader	-868
Porto	-180
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 800
Velferdskostnader	-11 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-831 319

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	585
SUM FINANSINTEKTER	21 047

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gjønnnes Huseierforening strøm des 21 - des 22	5 696
Charge 365, Ladestasjonsstrøm desember	13 181
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 877

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-730 052
SUM INNETEKTER	-730 052

KOSTNADER

Strøm	1 155 153
SUM KOSTNADER	1 155 153

SUM ENERGIAVREGNING	425 101
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Innkomne forslag:

Sak A - innkjøp av strøkasser: Forlagstill: Bente Alvestad

Forslag til årsmøtet 2023 om 2 "strøkasser"
Gangveien til søppelnedkastene på øvre og nedre tun har vært svært glatte i vinter. Gangveiene blir brukt av veldig mange, også beboere fra "landsbyen" som skal til til T banen. Det har vært mange fall og det har vært helt nødvendig at vi har stødd selv. Det er tungvint når strøkassen er så på den andre siden av tunet.

Forslag til vedtak:

Sameiet kjøper inn 2 strøkasser til henholdsvis øvre og nedre tun. Styret finner egnet plassering nærmere gangveiene til søppelnedkastene.
Med hilsen Bente Alvestad G-3, Gjønneshagen 3

Styrets kommentar:

Styret stiller seg positiv til innkjøp av flere strøkasser og vaktmesterkompaniet får i oppgave å fylle opp kassene. Iverksettes fra neste vintersesong.

Sak B - Endring av husordensregler, luftig av hunder og etablering av blomstereng: Forlagstill: Cecilia Andreassen

1)

- Punkt 2 i Husordensreglene utvides til også å gjelde sparkesykler/barnesykler/sesongutstyr så lenge dette ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Per i dag lyder den: 2. Ytre orden Gårdsplass og øvrig uteareal, trappegang, korridor og felles kjellerrom må ikke brukes til oppbevaring av beboernes gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler mm. uten etter avtale med styret. Sykler, ski etc. kan kun hensettes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles korridor/trapperom så lenge det ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Argumentene er som følger:

- Den felles sykkelboden er ikke utformet til å ha små barnesykler/sparkesykler/sesongutstyr stående. Syklene/sparkesyklene er for små til sykkelstativene og vil dermed ta opp unødvendig plass på stativene. Blir det stående på gulvet blir det rotete og blir til hinder for adkomst.
- Lekeutstyr som sparkesykler og barnesykler fremmer aktivitet og lek på tunet når det er lett tilgjengelig for barn.

I denne saken ønsker jeg at flertall må stemme i mot for at forslaget ikke skal gå gjennom.

Styrets kommentar:

Styret ønsker ikke endring i husordensreglene vedr bruk av fellesarealer ut ifra følgende begrunnelse:

Styret har ansvar for brann sikkerheten i sameiet er i ht gjeldene forskrifter. Det er derfor ikke anledning til å sette og lagre gjenstander som kan blokkere rømningsveier og som kan være til hinder ved evakuering. Ved tilsyn fra brannvesen vil sameiet på pålegg om fjerning og rydding av rømningsveier. Åpne rømningsveier må derfor kontrolleres regelmessig og frekvensen økes dersom det gis anledning til lagring av utstyr i fellesarealene. Styret kan ikke påta seg dette ansvar og ser det som vanskelig å gjennomføre løpende og etter en fast plan ut over det som gjøres i dag. På grunnlag om krav til frie rømningsveier mener styret det usikkert om det kan vedtas å gi tillatelse til lagring av utstyr i fellesarealer som er rømningsveier ved brann.

Renhold der det lagres utstyr vil bli vanskeligere da det ikke er tilgjengelighet til arealene. Renholder kan ikke pålegges og flytte utstyr for å komme til samt at dersom utstyr brukt ute tas med inn i oppgangene vil medføre økte behov for renhold. Styret ønsker ikke å øke kostnadene til renhold.

Styret mener at det oppstår større slitasje i oppgangene på gulv og vegger dersom annet utstyr med skarpe kanter ol tas inn. Dersom det åpnes for lagring av utstyr i oppgangene vil dette medføre behov før oftere utbedring av skader og oppussing i fellesarealene. Sameiets fellesarealer påføres en del skader etter flytting og annet som fraktes inn og ut av leilighetene. Lagring av utstyr i fellesarealer vil derfor medføre ytterligere påført slitasje og skader.

Styret mener det er mange muligheter for lagring av privat utstyr i egen bod i kjeller, bod i egen leilighet, egen terrasse/balkong og i felles sykkelbod. Det er derfor ikke nødvendig at det skal lagres private eiendeler i fellesarealene. Det vil også være en begrensning gjeldene fellesarealer for oppganger som er for smale til lagring da det vil hindre vanlig ferdsel. Lagring i fellesarealer vil derfor kun være til fordel for noen seksjonseiere.

Styret mener av nevnte grunner at det ikke er mulighet eller behov for lagring av privat utstyr i oppgangene og andre fellesarealer både pga brann sikkerhet, renhold, slitasje og at det er god mulighet for lagring i eget areal som disponeres av seksjonseier. I tillegg er det usikkert om det kan bestemmes at fellesarealer kan benyttes til enkeltes lagringsbehov ut over de unntak som er fastsatt i husordensreglene da dette vil medføre at noen tildeles rettigheter ut over det eierseksjonsloven setter som seksjonens disposisjonsrett.

2)

Det settes opp skilt med påminnelse om å fjerne hundeeskrementer/hundeluffing forbudt for andre enn beboernes hunder.

Argumenter:

- Det er et problem med hundebæs på fellesområdene, og enkelte beboere bruker unødvendig tid på å fjerne hundebæs fra fellesområdene.

Styrets kommentar:

styret ser ikke at dette er et stort problem, med kan sette opp skilt om kasting av hundeposer søppelkassene. Det er neppe mulig å forby andre å gå med hund gjennom sameiet samt at dette vil bli vanskelig å kontrollere.

3)

Bakken nedenfor garasjene gjøres om til blomstereng som opprinnelig tegnet i prospektene.

Argumenter:

- Ivareta natur og miljø.

Mvh Cecilia Andreassen

Styrets kommentar:

Styret mener at sameiets kostnader på vedlikehold av felles grøntområde i dag allerede er en betydelig utgiftspost og ønsker derfor ikke mer ansvar for beplantning eller en økning av disse kostnadene. I tillegg må avtaler med Vaktmesterkompaniet om vedlikehold og oppfølging endres og utvides. Det må også vurderes om beplantningen blir til sjenanse for nærliggende leiligheter som kan bli påvirket med ulemper i forbindelse med løv og blader, lukt, insekter, utsyn og annet.

Sak C - Ny eller oppgradering varmepumpe.:

Forslagstiller: Jens Chr. Lange

Styret fikk i 2016 et tilbud på å installere én varmepumpe til, ut fra at den ene vi hadde ga ca en 20-30 % av totalbehovet av energi (slik jeg husker det). Etter leverandørens oppfatning var det satt av plass til en pumpe til, og antall varmebrønner er det dobbelte av hva en pumpe bruker. Det betyr at det i dag bare brukes halvparten av varmebrønnene. Med de elprisene vi har akkurat nå er det naturlig å ta dette opp igjen. Hvis det skal investeres i en varmepumpe til må jo dette også være lønnsomt med mer vanlige elpriser. Er dette noe styret har diskutert i det siste? Jeg synes ikke vi fikk noe konkret svar på forrige årsmøte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret komme tilbake til sameierne med en konkret vurdering av om det bør installeres en varmepumpe til.

Forslagsstiller: Vennlig hilsen Jens Chr. Lange, Gjønneshagen 15,

Styrets kommentar:

styret stiller seg bak forslaget og forsøker å få en utredning og beregning av kostander mot besparelse på en eventuell utvidelse av kapasiteten ved å installere en varmepumpe til eller installere en større varmepumpe

**Sak D - Brøyting og strøing i sameiet.
Forslagstiller: Arne Lycke**

Vi ønsker at det på årsmøtet gis en orientering om hvilke avtaler som er inngått for brøyting og strøing i sameiet og tilliggende områder.
Det er mange godt voksne i sameiet som har/har hatt problemer med å bevege seg utendørs store deler av vinteren. Spesielt gjelder dette området /stikkveiene mellom boligsameiet og området mot T-banen. Her har det vært tilnærmet umulig å bevege seg til tider - selv med brodder. Det samme gjelder førøvrig "kuttråkket" mot Brannstasjonen, gangveien bak Gjønneshagen 17 og 19 og gangveien/stien mot Presterud alle: Hvem er ansvarlig for disse områdene.
Hilsen Arne Lycke G17

Styrets kommentar:

Styret redegjør for avtale med AB Vaktmesterkompani om strøing.

Årsmøtet 2023 Skilting av gjesteparkeringsplasser.

Det er prisverdig at det er innført tydelig skilting av parkeringsplasser for gjester slik at unødig fremmedparkering ikke skjer.

Hvilken erfaring har styret så langt med den nye skiltingen?

Nabobygg i Fagerlunden ferdigstilles neste sommer 2024. Da kan vi på nytt oppleve at fremmedparkering øker. De 54 leilighetene i Fagerlunden har knapt plasser til gjester med bil. Kan det være en ide at det utarbeides/lages en legitimasjon slik at vi er sikre på at fremmede ikke benytter plassene til boligsameiet? Eller utarbeides en rutine slik at det er god kontroll på hvem som parkerer hos oss?

Vennlig hilsen Arne Lycke G17

Styrets kommentar:

Styret redegjør for parkeringssituasjonen, ref også styrets årsrapport.

**Sak E - Endring av vedtekter vedr egenandel forsikringssaker.
Forslagstiller: Styret**

Styret foreslår at vedtektene tillegges en bestemmelse for belastning av egenandel til seksjonseiere som bruker sameiets felles forsikring ved skader i egen seksjon. Sameiets bygningsforsikring vil måtte brukes på skade gjeldene fastmontert utstyr, gulv, vegger mm og i de tilfelle egen innboforsikring ikke dekker skaden.

Det vil da være urimelig at øvrige seksjonseiere gjennom innbetaling av fellesutgifter skal være med på å dekke egenandel til seksjonseier ved skade i egen leilighet. Styret foreslår derfor at det i de tilfellene der seksjonseier selv har ansvar for skade må betale egenandelen selv. Egenandelen er for tiden kr 10 000,-. Dersom skade i leilighet skyldes og har årsak i rør, teknisk og annet som er felles vil sameiet dekke egenandelen.

Forslag til vedtektsendring; § 17, nytt 3. ledd, Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Til Styret i Gjønneshagen Boligsameie

VALG AV TILLITSVALGTE I SAMEIET

Valgkomiteen har arbeidet med å sette sammen tillitsvalgte for neste valgperiode, jfr § 9 i vedtektene, og vil med dette fremme følgende forslag:

Styreleder:	Paul Sverre Normann (G7)	Velges i 2023 for 2 nye år
Styremedlemmer:	Peder Bentsen (G17)	Velges i 2023 for 2 nye år
	Grete Ellefsen (G7)	Velges i 2023 for 2 år
	Svein Trosby (G5)	Velges i 2023 for 1 nytt år
	Odd Hunsdal (G7)	ikke på valg i år
Varamedlemmer:	Marianne Lidstrøm (G13)	Velges i 2023 for 2 nye år
	Torhild Aas Sivertsen (G11)	Velges i 2023 for 2 år
Valgkomite:	Odd Eikemo	Velges i 2023 for 2 nye år
	Lage V. Andersen	Velges i 2023 for 2 nye år
	Erik Einerkjær	er ikke på valg i år

MERKNADER:

1. Etter avtale med Svein Trosby velges han nå bare for ett år. Dette for å unngå at for mange styremedlemmer forlater styret samtidig
2. Valgkomiteen har vurdert det slik at de to varamedlemmene ved å være varamedlemmer har en «opplæringstid» med tanke på ved neste korsvei å kunne stille som styrekandidater. Slik valgkomiteen ser det, er det derfor viktig at en søker å trekke dem med i styrets arbeide og holder dem oppdatert i forhold til hva som skjer i sameiet.

Gjønneshagen, 8. mars 2023

Odd Eikemo (s) Erik Einerkjær (s) Lage V. Andersen (s)



7450 Gjønneshagen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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