

# Ordinært Sameiermøte

Gommerud Boligsameie, 9 april 2015 kl. 18.00



- Innkalling
- Styrets årsberetning
- Regnskap 2014
- Budsjett 2015
- Innkomne saker
- Valg

## **GOMMERUD BOLIGSAMEIE**

Til sameierne:

Det innkalles til ordinært sameiermøte i Gommerud Boligsameie

**Tid: Torsdag 9. april 2015, kl. 18:00**

**Sted: Bærums Verk Idrettsforenings klubbhus, Gommerudbanen**

### **SAKSLISTE**

--- 0 ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

#### **1. Konstituering**

1. Valg av møteleder
2. Valg av sekretær
3. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
4. Opptak av navnefortegnelse
5. Godkjenning av saksliste

#### **2. Styrets årsberetning**

#### **3. Årsoppgjør 2014, budsjett 2015**

#### **4. Godkjenning av godtgjørelse til styret og revisor**

#### **5. Valg av revisor**

#### **6. Endring i husordensregler**

#### **7. Reklamasjon rehabilitering**

#### **8. Valg av styre**

Oslo, 25. mars 2015  
Gommerud Boligsameie

**STYRET**

*Vedlagte navneslipp fylles ut og levers ved inngangen til møtelokalet.*

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære sameiermøte den 9. april. 2015:

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

**Sak 2: Styrets årsberetning**

Årsberetning for 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent.

**Sak 3: Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2014, balanse pr. 31.12.2014 og budsjett for 2015 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2014, som viser et overskudd på kr. 604.431,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2015 anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor**

Godtgjørelse til styret for det forløpne år foreslås satt til kr. 100.000,- + arbeidsgiveravgift. Honorarnota fra revisor refereres.

**Sak 5: Valg av revisor**

Gjenvalg av RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS som sameiets revisor anbefales.

**Sak 6: Endring av husordensreglene**

Saken er gjengitt på egen side i innkallingen.

**Sak 7: Reklamasjon på dårlig utført arbeid i forbindelse med rehabilitering fasade syd**

Saken er gjengitt på egen side i innkallingen.

**Sak 8: Valg**

Valgkomiteens innstilling blir presentert på sameiermøtet  
Valgkomitéen har i perioden bestått av Rita Follvar og Ellen Selvig.

- 7.1 Valg av styreleder.
- 7.2 Valg av styremedlemmer.
- 7.3 Valg av varamedlemmer.
- 7.4 Valg av valgkomité.

## **GOMMERUD BOLIGSAMEIE**

### **ÅRSMELDING 2014**

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Torgrim Fossbråten, Belsetveien 118 Leder  
Egil Ly, Belsetveien 116 Nestleder  
Kjell Bratlie, Belsetveien 119  
Torbjørg Olsen, Belsetveien 115  
Harald Haug, Belsetveien 116

Vararepresentanter:

1. vara: Hans Erik Grøthaug, Belsetveien 117
2. vara: Astrid Finjarn, Belsetveien 115

Boligselskapet følger likestillingsloven ved å tilstrebe likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter, behandlet ca. 45 saker og arrangert 1 fellesdugnad. Forretningsfører har deltatt på 5 styremøter.

Sameiet har ingen ansatte.

#### **Salg av leiligheter**

2 leiligheter har det siste året skiftet eiere. Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Gommerud Boligsameie.

#### **Utleie/fremleie**

Vi minner om at det er nødvendig at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i leilighetene. Ved fremleie/utleie skal derfor seksjonseier informere styret og forretningsfører om følgende: antall personer som bor i leiligheten og navn på disse. For at seksjonseieren skal kunne nås ved behov, for eksempel i tilfeller av brann eller vannskade, er seksjonseieren pålagt å holde styret/forretningsfører orientert om sin adresse og sitt telefonnummer.

#### **Juridiske sameiere**

Bærum Kommune eier p.t. 1 boligseksjon i sameiet.

#### **Virksomhetens art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

## **STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER**

### **Brannvern og HMS**

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern for befaring av brannvarslere og slukkerutstyr i alle leiligheter og fellesarealer. Styret følger opp rapporter, ettersyn og befaringer.

### **Avtalen med Canal Digital.**

Installering av fiber til TV og bredbånd ble startet i begynnelsen av året og ble ferdigstilt 18.mars 2014. På grunn av konkurranseforholdene i markedet betalte Canal Digital kostnaden med installasjon av fiber og demontering av det gamle anlegget. Gommerud BS eier allikevel det nye anlegget. Den inkluderte internetthastigheten har økt i perioden og alle beboere fikk nye TV-dekodere i løpet av 2014.

### **Utvidelse av tennisanlegget**

Styret har hatt to møter med Vestre Bærum Tennisklubb vedrørende planer om utvidelse av anlegget. Tennisklubben uttrykker at de vil gjøre det som er mulig for å tilfredsstille de krav og ønsker som sameiet ber om. Tennisklubben opplyser om at prosjektet vil endres noe ved at de vil gå for en boblehall som settes opp i september og tas ned til cirka 1.mai hvert år. Sameiet vil besvare nytt nabovarsel når dette sendes ut.

### **Rekkverk ned mot inngang garasje ved søppelkassene**

Styret har satt opp rekkverk ned mot midtre inngang på garasjeanlegget. Det er i perioder isete og glatt fra søppelkassene og ned til inngangen. Rekkverk ned mot port innkjøring til garasjeanlegg er også igangsatt og vil slutføres i løpet av våren 2015.

### **Skifting av låssystem**

På grunn av at deler til eksisterende låssystem ikke lenger produseres ble det besluttet å skifte låssystem i sameiet. Bestilling av ekstra nøkler skal nå gjøres via styret i sameiet. Beboere kan enten legge bestillingen i styrets postkasse utenfor inngang 116 eller sende mail til [styret@gommerud-bs.no](mailto:styret@gommerud-bs.no)

### **Uttynning av skog syd og nord**

Sameiet har tillatelse fra Bærum Kommune, innenfor gitte kriterier, til å tynne ut skogen på syd- og nordsiden av sameiet.

### **Kapitalinnhenting takrehabilitering**

Årsmøtet besluttet at finansieringen av takrehabilitering på begge blokker skulle gjøres ved kapitalinnhenting av kr. 2.000.000,- fra beboerne. Styret innvilget noen få beboere mulighet til å dele summen i 3 avdrag med siste betalingsfrist 31.12.2014.

### **Takrehabiliteringen**

Av 4 innkomne anbud valgte styret å gå for Nortekk AS som entreprenør for takrehabiliteringen. Kontrakten ble kvalitetssikret av ekstern konsulent før undertegnelse. Samme konsulent, Karl Erik Rønstad i Sohlberg & Toftenes AS, ble engasjert som sameiets byggeleder. Arbeidsoppgavene hans har blant annet vært å følge opp og kvalitetssikre arbeidet underveis sammen representanter fra styret i Gommerud BS.

Arbeidet startet opp i uken 20. – 25.oktober etter en forsinket oppstart og at styret ikke lot entreprenøren sette i gang før kvalitetsutfordringer med planleggingen var avklart. Gjennom prosjektperioden har styremedlemmer Kjell Bratlie og Hans Erik Grøthaug hatt hyppig, tidvis daglig, fysisk kontroll av arbeidet inkludert rapportering til og samarbeid med Rønstad. Den daglige kontrollen viste i perioder store avvik i arbeidet som entreprenør skulle utføre.

Anleggsperioden var i utgangspunktet planlagt til å vare to måneder, men varte i totalt 6,5 måneder. Det er benyttet cirka 100 timer støtte fra ekstern konsulent. Styrets holdning har vært at kvalitet på arbeidet har vært overordnet tidsperspektivet i denne rehabiliteringen. Gommerud BS kan ikke mislykkes i et arbeid som bør ha en varighet på minimum 25 år. Sluttresultatet på arbeidet skal være godt og styret har vært strenge og nøye i forhold til kvalitet.

Alle store avvik er lukket i skrivende stund og sluttbefaring er avholdt. Siste arbeider, avvik og arbeid som skal gjøres om igjen er planlagt fullført innen 1. april. Styret er fornøyd med sluttresultatet og kvaliteten på dette. Taket er nå totalt isolert tilsvarende som et nybygg, har bedret fall mot sluk og ny takteking.

Det er hevet over enhver tvil at arbeidet til våre to styremedlemmer Grøthaug og Bratlie i tillegg til Rønstad sin innsats har vært helt avgjørende for at takprosjektet ble vellykket. Styret har i budsjett for 2015 valgt å legge inn en ekstra godtgjørelse til styremedlemmer Bratlie og Grøthaug på kr 20.000,- for det arbeidet de har nedlagt i forbindelse med takrehabiliteringen.

### **Rehabilitering syd**

Styret har arbeidet med oppfølging i etterkant av rehabiliteringen av sameiets sydside. Etter anbefaling fra takstmann og Best Total AS besluttet styret å gjennomføre tetthetsmåling og termografering av 6 tilfeldige leiligheter i sameiet. Dette ble utført av Oslo Termografi AS i november og desember. Tetthetsmålingene viser at leilighetene, med ett unntak, holder seg godt innenfor moderne byggeforskrifter for nybygg (TEK 10).

### **Serviceavtale varmpumpe og innsparing av energikostnader**

Høsten 2013 ble det installert varmpumpe for oppvarming av varmtvann. Styret har inngått en avtale med rørleggerfirmaet Brødrene Jacobsen AS for årlig ettersyn. Varmepumpen har i 2014 spart sameiet for kr 60.000,- i energikostnader sammenliknet med kostnadene i 2013!

### **Justering av felleskostnader**

Styret har avdekket at felleskostnadene ikke er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret vil derfor justere fellesutgiftene fra og med 1.juli 2015. Styret vil sende ut mer informasjon vedrørende dette i forkant.

### **Fuktskader og vannlekkasjer**

Det har vært flere tilfeller av fuktskader og vannlekkasjer i leiligheter i 4.etasje som følge av tidligere lekkasjer i den gamle taktekingen. Disse skadene vil repareres i løpet av våren 2015 for sameiets regning. I tillegg skjedde det en vannlekkasje under rehabiliteringen av taket, utbedring av dette skjer for Nortekk AS sin regning.

## **Styrets planer for 2015**

Det planlegges ingen store prosjekter i 2015. Styret ønsker å bruke året til å konsolidere sameiet. Vi ønsker å gå igjennom og dokumentere alle områder som har betydning for sameiet og fremlegge dette for sameierne i 2016. Vi ønsker blant annet å lage et årshjul som beskriver aktiviteter gjennom året som et hjelpemiddel for fremtidige styrer.

## **Annen aktivitet**

### **Brøyting og strøing**

Brøyting og strøing er også i år utført på anbud av H. K. Frogner, Skui.

### **Dugnad**

Dugnaden i 2014 ble gjennomført 6.mai. Det var godt fremmøte. Før dugnaden feide Asker og Bærum Vaktmesterkompani parkeringsplass og gangveiene.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av firmaet Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.

### **Ytre miljø**

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø, utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

### **Sameiets webside**

Informasjon og kommunikasjon vil i all hovedsak gå via websiden [www.gommerud-bs.no](http://www.gommerud-bs.no) og e-mail. Styret e-mail adresse er [styret@gommerud-bs.no](mailto:styret@gommerud-bs.no) Vi har i dag mailadresse til cirka 90% av beboerne. Vi håper at flere beboere kan oppgi mailadresse for rask og effektiv kommunikasjon.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenummer er 77881726. Forsikringen omfatter også dekning av styreansvars- og rettshjelpsforsikring. Den dekker også eventuelle skader ved fellesdugnader.

Ved skade på felles eiendom skal henvendelse skje til styret. Ved skade på innbo i egen leilighet, skal seksjonseier/sameier kontakte eget forsikringsselskap.

Privat innbo/eiendeler må forsikres av den enkelte sameier.

## **Hva slags leiligheter har vi i Gommerud BS?**

Vi bor i Selvaag leiligheter som ble bygget på 1970-tallet. Uten å gå detalj var kravene til bygg den gang enn for et bygg i dag. Våre leiligheter er bygget som undertrykksleiligheter, det vil si at det ikke er ventilasjon som i en moderne enebolig.

For å unngå fuktskader, særlig på bad, og for å skape et godt inn klima er det avtrekksvifter som skaper undertrykk i leilighetene. Meningen er at det skal komme frisk og kald / varm uteluft inne i leiligheten inn i leiligheten gjennom ventilene.

Hvis beboere stenger ventilene på ytterveggene vil undertrykket øke og luftgjennomtrening vil skje i eventuelle sprekker i vegger, gjennom pakninger på dører og vinduer. Dette vil kunne oppleves som trekk. I ytterste konsekvens kan det bli vanskeligere å åpne og lukke dører hvis ventilene er stengt.

I alle leilighetene var det originalt montert panelovner under vinduene for at det ikke skulle bli kulderas fra vinduer. Kulderas fra vinduene skjer når vinduene kjøler ned inneluften. Den kalde luften faller da mot gulvet som en elv. Dette generer videre en luftstrøm i rommet som avkjøler rommet ytterligere og kan oppleves som trekk. Varmeovner eller mer diskrete varmelister kan motvirke dette. En elektriker / elektrobutikk kan gi deg gode råd om både type varmekilde og produkter med et godt design som den enkelte ønsker. For eksempel finnes det varmekilder som kan monteres på innsiden av vindusforingen på et stuevindu.

Gode tips for å få en best mulig opplevelse i din leilighet:

- Panelovn eller varmelister under vindu
- Ventiler må være åpne i alle rom

### **Forretningsførsel**

Sameiets forretningsfører er Brækhus Dege Eiendom AS, Dronning Mauds gt. 10 i Oslo.

Postadresse:

Brækhus Dege Eiendom AS

Postboks 1369 Vika, 0114 Oslo

Telefon: 23239090

### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 604.431,-. Forøvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer som fremkommer ved regnskapsbehandling på sameiermøtet 9. april 2015.

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter Gommerud BS har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet. På grunn av forsinket fremdrift i takrehabiliteringen vil cirka kr. 185.000,- inkludert merverdiavgift først regnskapsføres i 2015.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.



Rykkinn, 24.mars 2015  
Gommerud Boligsameie

Torgrim Fossbråten /s/ Styreleder	Egil Ly /s/ Nestleder	Kjell Bratlie /s/ Styremedlem	Torbjørn Olsen /s/ Styremedlem
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Harald Haug /s/  
Styremedlem

Hans Erik Grøthaug /s/ 1.varamedlem      Astrid Finjarn /s/ 2.varamedlem

<b>Gommerud Boligsameie</b>		<b>2014</b>			
<b>Resultatregnskap</b>					
<b>Driftsinntekter</b>	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2014</b>	<b>Regnskap 2013</b>	<b>Budsjett 2014</b>	<b>Budsjett 2015</b>
Fellesutgifter fakturert		4 320 895	2 109 324	2 320 000	2 320 392
Andre leieinntekter (inkl. Eikeli HF)		28 205	43 610	26 000	28 000
Tilskudd		22 000	0	0	0
Vedlikeholdsfond		100 032	88 248	100 000	100 032
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 471 132</b>	<b>2 241 182</b>	<b>2 446 000</b>	<b>2 448 424</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader m.m.	2	91 280	91 280	92 000	117 300
Revisjonshonorar	3	8 753	8 400	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		97 977	95 836	100 000	100 000
Andre honorar	4	150 686	15 100	10 000	105 000
Forsikringspremier		164 400	162 555	155 000	155 000
Energikostnader	5	126 376	187 817	175 000	175 000
Kommunale avgifter		337 234	304 686	320 000	330 000
Andre driftskostn. eiendom	6	619 486	513 896	650 000	508 000
Driftskostnader administrasjon	7	41 554	34 922	55 000	59 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	2 048 382	812 061	2 512 000	237 000
Andre kostnader	9	11 405	14 404	18 000	18 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 697 533</b>	<b>2 240 959</b>	<b>4 097 000</b>	<b>1 814 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>773 599</b>	<b>223</b>	<b>-1 651 000</b>	<b>634 124</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter		53 013	41 211	23 000	23 000
Finanskostnader		222 181	244 417	220 000	165 137
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-169 168</b>	<b>-203 206</b>	<b>-197 000</b>	<b>-142 137</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>604 431</b>	<b>-202 983</b>	<b>-1 848 000</b>	<b>491 987</b>

## Balanse

Eiendeler	Note	2014	2013
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	10	304 570	319 049
Kontanter og bankinnskudd	11	2 955 336	724 815
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 259 906</b>	<b>1 043 864</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 259 906</b>	<b>1 043 864</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital, negativ		3 498 448	3 498 448
Årets resultat, overskudd		604 431	
<b>Sum egenkapital, negativ</b>	<b>12</b>	<b>2 894 017</b>	<b>3 498 448</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		3 967 587	4 122 086
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>3 967 587</b>	<b>4 122 086</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Depositum og forskudd husleie		8 741	75 624
Påløpte rentekostnader		13 584	19 259
Leverandørgjeld		2 137 634	310 255
Annen kortsiktig gjeld		26 377	15 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14</b>	<b>2 186 336</b>	<b>420 227</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>3 259 906</b>	<b>1 043 864</b>

Rykkinn, 26.02.2015

---

 Torgrim Fossbråten

---

 Egil Ly

---

 Kjell Bratlie

---

 Torbjørg Olsen

---

 Harald Haug

Tekst
-------

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsregnskap for boligsameier.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Kortsiktig gjeld balanses til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

**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.

**Anleggsmidler**

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført.

**Driftsinntekter**

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når tjenesten utført.

	2014	2013
<b>Note 2 Lønnskostnader</b>		
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>91 280</b>
<b>Selskapet har verken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)</b>		
<b>Note 3 Revisjonshonorar</b>		
Revisjonshonorar	8 753	8 400
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 753</b>	<b>8 400</b>
<b>Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.</b>		
<b>Note 4 Andre honorarer</b>		
Juridisk honorar BDA	34 975	1 050
Andre tjenester/honorarer	115 711	14 050
<b>Andre honorar</b>	<b>150 686</b>	<b>15 100</b>
<b>Note 5 Energikostnader</b>		
Strøm fellesareal	34 358	39 130
Strøm varmtvann	92 018	148 688
<b>Energikostnader</b>	<b>126 376</b>	<b>187 817</b>

**Note 6 Andre driftskostn. eiendom**

Vaktmestertjeneste	113 057	89 466
Tilleggstjenester vaktmester	8 105	27 791
Renhold v/byrå	44 251	43 490
Annet renhold v/byrå	0	19 500
Snøbrøyting strøing	25 626	35 225
Dugnad/Containerleie	7 028	17 831
Avgifter radio-/TVanlegg	251 636	241 290
Lyspærer, lysrør etc	1 225	2 163
Nøkler, låser, navneskilt etc	139 679	2 129
Verktøy og redskaper	0	298
Driftsmateriell	3 010	3 670
Brannalarm, serviceavtale tlf.	25 635	29 118
Andre driftskostnader, eiendom	234	1 925
<b>Sum andre driftskostn. eiendom</b>	<b>619 486</b>	<b>513 896</b>

**Note 7 Driftskostn. adm.**

Kontorrekvisita	4 117	3 451
Data og EDB-kostnader	1 400	0
Trykksaler	0	1 000
Giroer, Ligningsoppgaver	13 996	13 495
Møter	153	4 107
Porto	8 295	5 314
Andre reisekostnader	3 315	3 155
Fradragsberettigede gaver	10 278	4 400
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>41 554</b>	<b>34 922</b>

**Note 8 Rep. og vedlikehold**

Vedlikehold bygning	50 000	287 875
Rørleggerarbeid	0	10 386
Vedlikehold elektriker	8 865	6 638
Takarbeid	1 876 442	13 150
Vedlikehold Garasjer	19 160	0
Garasjeporter/inngangsdører	9 886	4 266
Porttelefon og inngangsdører	0	2 013
Varmepumpe Beredere	0	409 994
Egenandel forsikring	21 000	18 000
Vedlikehold uteanlegg, grønt.	883	10 867
Vedlikehold veier, parkering	47 459	13 378
Vedlikehold garasje	0	29 871
Annet vedlikehold	14 688	5 625
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>2 048 382</b>	<b>812 061</b>

**Note 9 Andre kostnader**

Kostnader fellesarrangement	676	10 679
Gebyr bank	4 484	3 439
Andre kostnader	6 244	286
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>11 405</b>	<b>14 404</b>

**Note 10 Kortsiktige fordringer**

Kundefordringer	0	9 550
Restanser	42 038	35 118
Forskudd	0	10 000
Periodisering forsikring	199 606	164 400
Periodisering TV	62 926	99 981
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>304 570</b>	<b>319 049</b>

**Note 11 Bankkonti**

Bank 6217.05.02642	2 591 722	272 753
Bank fellesutgifter 6217.05.02634	10 469	103 893
Bankinnskudd Hjelpkonto	100	0
Bank 6027.05.23261	352 175	347 190
Bank skattetrekk	1 070	980
<b>Sum bankkonti</b>	<b>2 955 336</b>	<b>724 815</b>

---

**Note 12 Egenkapital**

Annen egenkapital, vedl.fond	693 557	693 557
Udekket tap	4 192 005	4 192 005
<b>Egenkapital 1.1. , negativ</b>	<b>3 498 448</b>	<b>3 498 448</b>
<b>Årets resultat, overskudd</b>	<b>604 431</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital 31.12. , negativ</b>	<b>2 894 017</b>	<b>3 498 448</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I sameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som ansees som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

---

**Note 13 Langsiktig gjeld**

Lån nr. 6217 80 02703	3 967 587	4 122 086
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 967 587</b>	<b>4 122 086</b>

Sameiets lån i Nordea er ikke pantesikret. Kr. 2.980.610,- + renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Rente 4,25%. Nedbetalt 2030.

---

**Note 14 Kortsiktig gjeld**

Leverandører	2 137 634	310 255
Påløpt rente	13 584	19 259
Forskuddsbetalt leie	8 741	75 624
Purregebyr BDE	640	310
Andre påløpte kostnader	25 737	14 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 186 336</b>	<b>420 227</b>

Til årsmøtet i Gommerud Boligsameie

**RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS**  
Statsautoriserte revisorer  
Postboks 1312 Vika, NO-0112 Oslo  
Filipstad Brygge 1, NO-0252 Oslo  
T: +47 23 11 42 00 F: +47 23 11 42 01  
Org.nr. 982 316 588 MVA  
www.rsmi.no

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Gommerud Boligsameie som viser et overskudd på kr 604 431. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvise bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Gommerud Boligsameie per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**


*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27.mars 2015  
RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS

  
Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor



## Sak 6.

### Presisering av husordensregel «1. Bruk av fellesareal», Særskilt om parkering, punkt 10

#### Bakgrunn

##### *Nåværende tekst*

«Biler som parkeres på parkeringsplassen skal være i normal bruk og flyttes jevnlig, særlig om vinteren på grunn av snømåking.»

Flere beboere har henvendt seg til styret på grunn av parkering av kjøretøy på parkeringsplassen med stor størrelse. Dette er kjøretøy som fremstår for beboerne som kjøretøy for bruk i næring og ikke for ordinær persontransport for den enkelte seksjonseier eller besøkende.

#### Styrets vurdering

Fremkommelighet på parkeringsplassen kan være en subjektiv oppfatning hos den enkelte. At den enkelte ser et stort kjøretøy kan oppfattes som visuelt lite pent. Det er som regel ikke vanskeligheter med å finne en parkeringsplass i Gommerud BS. Disse momentene hver for seg vil i ulik grad være argumenter for hvorfor sameiet skal tillate enkelte kjøretøy og andre ikke.

Sameiermøtet kan gjøre beslutninger knyttet til hvordan fellesarealene benyttes, herunder parkeringsplassene.

Styret vurderer at intensjonen med parkeringsplassene er å gi sameiere og besøkende til Gommerud BS et sted å parkere når de frakter seg selv fra og til sameiet. Ulike personer kan ha ulike preferanser på hva slags kjøretøy de ønsker å benytte til slik transport og det er i utgangspunktet likegyldig om denne bilen tilhører en fysisk person eller en virksomhet. Hvorvidt denne bilen er en varebil eller en personbil trenger ikke å ha betydning for størrelsen på kjøretøyet.

Med utgangspunkt i den beskrevne intensjonen med parkeringsplassen vurderer styret at parkeringsplassen bør være forbeholdt kjøretøy som er av en slik art at de har et bruksområde egnet for persontransport til og fra Gommerud BS. I bruksområdet vurderer styret at det også ligger at det blir tatt tilstrekkelige hensyn til andre sameiere i Gommerud BS. Et stort kjøretøy kan isolert være egnet for den enkelte sameier men gir ulemper for de andre sameierne som skal benytte parkeringsplassene ved siden av eller passere forbi. Styret vurderer at et slike kjøretøy derfor ikke har et bruksområde tilpasset for persontransport fra eller til Gommerud BS. Styret mener derfor at det bør være en begrensning av størrelse på kjøretøy som kan parkeres på sameiets fellesområder. Styret vurderer at en størrelse tilsvarende en personbil er et akseptabelt nøyaktig mål for størrelse.

#### Styrets innstilling

Punkt 10 endres til:

«Sameiets parkeringsplasser kan benyttes for personbiler, alternativt kjøretøy med tilsvarende bruksområde, lengde og bredde som personbiler. Kjøretøy som parkeres på parkeringsplassen skal være i normal bruk og flyttes jevnlig, særlig om vinteren på grunn av snømåking.»

## **Sak 7.**

### **Reklamasjon på dårlig utført arbeid i forbindelse med rehabilitering fasade syd.**

#### **Bakgrunn**

Senhøst 2010 ble det utført ferdigbefaring på rehabilitering fasade syd. Utskifting av alle vinduer og terrassedører samt innsetting av ekstra lag med isolasjon hadde blitt utført på alle sameiets 72 leiligheters sydside. Arbeidet ble utført av Entreprenørselskapet Johs Granås AS.

Før toårsbefaringen høsten 2012 ble alle beboere bedt om å melde inn eventuelle problemer eller klager på dårlig utført arbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Om lag 10 beboere meldte inn saker. Alle innkomne saker ble gjennomgått med entreprenør og utbedret.

I etterkant av disse utbedringene viste det seg at 2 beboere fortsatt hadde problemer som de mente måtte utbedres på nytt. Begge meldte inn samme problem: Det trakk kald luft inn i leiligheten. Entreprenør gjorde utbedringer gjentatte ganger uten resultat. Styret besluttet da å innhente ekstern faglig kompetanse fra takstmann Torstein Rørby i Soon Takst og snekker Roar Berg i Best Total. Utvendig panel ble tatt ned for å kunne vurdere utført arbeid i disse to leilighetene.

Både Rørby og Berg oppdaget flere avvik i begge disse leilighetene. Vindsperre var ikke tett og feil bruk av fugemasse var blant annet årsaker til at kald luft trakk inn i disse to leilighetene. I tillegg var det lite dytt ved vindu og dør. Begge beboerne hadde ikke lenger nødvendig tillit til at entreprenør skulle gjøre nye utbedringer. Styret besluttet da å la Best Total gjøre utbedringer på disse to leilighetene i henhold til standard anvisninger fra Byggforsk.

Takstmann Rørby anbefalte styret å gjennomføre tetthetsmåling og termografering av flere leiligheter for å sjekke om flere leiligheter hadde samme problematikk. Dette ble utført, av Oslo Termografi, i 7 tilfeldig valgte leiligheter i desember 2014. Resultatet viste at 6 av leilighetene lå godt innenfor kravet til TEK 10, det si moderne byggeforskrifter. En av leilighetene var ikke tilstrekkelig tett og må utbedres. Dette vil bli gjort våren 2015.

Styret ber årsmøtet ta stilling til følgende to alternative videreføringer i denne saken:

#### **A. Ikke reise sak direkte, men kreve dekning av kostnader til utbedring i 3 leiligheter, prisavslag og dekning av påløpte saksutgifter**

Avdekning av dårlig utført arbeid i 3 leiligheter er av en slik karakter at de kunne skape fukt- og råteproblemer om noen år. En eventuell sakt mot entreprenør er ressurskrevende både økonomisk for sameiet og tidsmessig for styret eller andre personer som oppnevnes til å arbeide med saken. Styret kommer til å fremme krav mot entreprenør for de kostnader sameiet har hatt i forbindelse med utbedring av de tre nevnte leiligheter, prisavslag og dekning av påløpte saksutgifter. Resultatet fremlegges for et ekstraordinært sameiermøte for endelig konklusjon.

#### **B. Reise sak mot Entreprenørselskapet Johs Granås AS direkte**

Avdekning av dårlig utført arbeid i de 2 nevnte leiligheter og den ene leiligheten som ble avdekket under tetthetsmåling og termografering reiser spørsmål om dette kan gjelde flere leiligheter i sameiet.

Saken vil da eventuelt inneholde krav om fjerning av utvendig panel på 70 leiligheter og utbedring av eventuelle mangler eller dårlig utført arbeid.

Det økonomiske kravet vil være på ca.kr. 2,8 millioner. Sameiets kostnader i en eventuell sak vil ligge på cirka kr. 500.000,-. Hvis vi skulle tape saken vil vi måtte dekke motparts saksomkostninger slik at sameiets tap vil være cirka kr.1.000.000,-

### **Styrets anbefaling til sameiermøtet**

I samråd med adv Christian Engelstad, takstmann Torstein Rørby og Ove Pedersen i Oslo Termografi har styret kommet til at en sak mot Entreprenørselskapet Johs Granås AS ikke anbefales direkte. Selv om vi har en god sak vil sjansen for tap være til stede og de økonomiske konsekvensene for sameiet kan bli store.

Styret mener derfor at alternativ A. bør velges.



## **NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET**

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

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn: .....

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

På sameiermøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

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

**Gommerud Boligsameie.**

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den 9. april 2015 og gir med dette

..... fullmakt til å møte og avlegge stemme for meg.

Sted....., den .....

---

**Underskrift**





## **Brækhus Dege**

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma DA og Brækhus Dege Eiendom AS. Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

## **Brækhus Dege Eiendom AS**

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 140 boligselskaper med til sammen ca. 7.100 boliger og 15 næringselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

## **Brækhus Dege Advokatfirma DA**

Brækhus Dege Advokatfirma er meget kompetent innen fast eiendomsrettsforhold herunder seksjonering, plan og bygningsrett, selskapsorganisering, skatterett med mer. Brækhus Dege Advokatfirma DA er et fullservice advokatkontor som er representert med høy kvalitet på de fleste forretningsjuridiske områder, jf. f.eks. den anerkjente advokatrangeringen Legal 500 hvor vi er topptrangerert innenfor 9 av 13 kategorier. Advokatfirmaet har lang erfaring med å representere både byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Innenfor boligrett nevnes også særskilt vår ukentlige ekspertspalte i Aftenpostens papirutgave samt den som er publisert på nettet. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

## **Brækhus Dege Consult AS**

Brækhus Dege Consult AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til norske og utenlandske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

## **Rabattordninger for boligselskap og dets beboere**

Brækhus Dege Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulent tjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, vaktmestertjenester og revisjon. Boligselskapene får i tillegg rabatt på tjenester fra Brækhus Dege Advokatfirma (pt. 20 %). Beboere i selskaper Brækhus Dege Eiendom AS forvalter får rabatt på telefoni og på meglertjenester.

### **Brækhus Dege Advokatfirma DA**

Dronning Mauds gate 10,  
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90, Fax + 47 22 83 60 60  
E-mail: [advokat@bd.no](mailto:advokat@bd.no)

### **Brækhus Dege Eiendom AS**

Dronning Mauds gate 10,  
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 50, Fax + 47 22 83 60 61  
E-mail: [eiendom@bd.no](mailto:eiendom@bd.no)

### **Brækhus Dege Advokatfirma DA avd. Sandvika**

Kinoveien 12,  
Pb. 216, NO-1300 Sandvika  
Tel. + 47 67 80 90 60, Fax + 47 67 80 90 61  
E-mail: [advokat@bd.no](mailto:advokat@bd.no)

[www.bd.no](http://www.bd.no)

**Med handlekraft og tydelige råd  
hjelper vi deg fremover**