

## **Til seksjonseierne i Gommerud boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 i Bærums Verk Idrettsforenings klubbhus, Gommerudbanen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gommerud 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 tilstede 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 Gommerud boligsameie  
avholdes tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 i Bærums Verk Idrettsforenings klubbhus, Gommerudbanen.

---

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 2017

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A. Disponering av sameiets oppsparte midler
- B. Infrastruktur for lading av elbil
- C. Rehabilitering av oppganger
- D. Rehabilitering av terrassedekker nordside
- E. Vedtektsendringer
- F. Sammenlåing av sameiets eiendommer

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Rykkinn, 23. april 2018  
Styret i Gommerud Boligsameie

Hans Erik Grøthaug /s/      Knut Olav Jansen /s/      Elin Karlsen /s/

Egil Ly /s/      Nina Meyer Nordlie /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans Erik Grøthaug	Belsetveien 117
Styremedlem	Knut Olav Jansen	Belsetveien 114
Styremedlem	Elin Karlsen	Belsetveien 116
Styremedlem	Egil Ly	Belsetveien 116
Styremedlem	Nina Meyer Nordlie	Belsetveien 114
Varamedlem	Kjell Bratlie	Belsetveien 119
Varamedlem	Joar Sæterdal Vik	Belsetveien 117

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 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 og 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.

**Garasjeport**

Det ble installert ny garasjeport vinteren 2017. Sameiet har i året som har gått reklamert på installasjonen og motoren til porten, leverandøren har utbedret disse forholdene uten kostnad for sameiet.

**Ladestasjoner for elbil**

Sameiet har undersøkt mulighet for lading av elbil i sameiet. Styret foreslår at sameiet tar ansvar for infrastruktur som gjør det mulig å koble til en ladestasjon per seksjon.

**Stokker på parkeringsplass**

Stokkene som markerer parkeringsplassen bar preg av tidens tann. Nye stokker er kjøpt inn og monteres når telen har gått.

**Plenklipping**

Etter noen klager på plenklippingen ble kvaliteten på klippejobben forbedret. Vaktmester har sendt personell for å følge opp at arbeidet gjøres godt.

**Oppkjøring av bom til sameiet**

Ved flere anledning har bom inn til sameiet blitt kjørt opp av blant annet renovasjonsbiler. Bommen ble ved en anledning kjørt i stykker og hadde behov for sveising og reparasjon.

**Snørydding og strøing**

Vinteren 2017/18 har vært usedvanlig snørik. Som en prøveordning forhandlet styret inn at vaktmester også håndmåker gangstien inn til oppgangene for å avlaste seksjonseierne i dette arbeidet.

**Oversikt over garasjeplasser i garasjeanlegg**

Styret har i samarbeid med Eikeli huseierforening fått oversikt over parkeringsplasser i garasjeanlegget og hvem som benytter disse.

**Klipping av vegetasjon i sameiet**

Høsten 2017 ble busker og trær på fellesområder i sameiet beskåret av anleggsgartner.

**Stoppearmer på inngangsdør til korridorer**

Det har blitt byttet flere stoppearmer til korridorer det siste året. Styret anmoder om at stoppearmene brukes på korrekt måte.

**Søppelhåndtering og innføring av sortering for matavfall**

Det har vært diverse uregelmessigheter i henting av søppel som løpende har blitt tatt opp med Bærum kommune. Styret opplever allikevel god dialog og at Bærum kommune strekker seg for å tilby gode renovasjonstjenester.

Renovatøren Reno Norden gikk konkurs i fjor høst. Bærum kommune greide imponerende nok å takle denne situasjonen sømløst for sameiet.

Ved årsskiftet ble det innført sortering av matavfall i sameiet. For sameiets del gikk denne innføringen meget bra. Sameiet har ikke mottatt noen klager fra Bærum kommune på sortering og det har generelt vært få eller ingen spørsmål fra seksjonseierne. Poser til matavfall etterforsynes i de gamle avfallsrommene i hver oppgang.

Sameiet måtte for øvrig overbevise Bærum kommune om at behovet for antall og volum på avfallsbeholderne ikke er større enn det vi har.

### **Bytte av dør i kjeller**

Inngangsdøren midt på garasjeanlegget ble byttet i 2017.

### **Serviceavtaler på slukkeutstyr, røykluker, garasjeport og varmepumpe**

Det har blitt gjennomført årlig servicebesøk for å sjekke brannslukkeutstyr i garasjeanlegg og røykluker i oppgangene.

Garasjeporten har en årlig service for sjekk, vedlikehold og justering. Den gamle porten hadde en levetid på 25 år. Garasjeporten har årlig over 50.000 åpne/lukkes-sykluser.

Det er to varmepumper i garasjeanlegget som gjenvinner varme fra garasjen til varmtvann. Sameiet har reklamert på lekkasje fra oppsamlingskar for kondensvann. I tillegg har en sirkulasjonspumpe blitt byttet.

### **Komfyrvakt i leiligheter**

Som et preventivt brannforebyggende tiltak har sameiet undersøkt med Bærum kommune og NAV vedrørende komfyrvakt i leiligheter. Det er opp til den enkelte å få en behovsprøvd installasjon av dette.

Til de som ikke dekkes av offentlige ordninger har styret fått en fastpris på installasjon og installasjon av komfyrvakt. Dette er en frivillig ordning, men kan gi en ekstra sikkerhet mot å glemme en kjele på komfyren.

### **Dugnad vår 2018**

På grunn av mengden snø i sameiet var det vanskelig å forutse når årets dugnad kunne avholdes. Rask smelting fra midten av april gjorde imidlertid at dugnaden avholdes 2. mai 2018.

### **Nettsiden**

Etter mange års god tjeneste sluttet sameiets nettside å fungere i desember 2017. En ny nettside er nå på plass. Forhåpentligvis varer denne nettsiden i enda lengre tid enn den gamle siden dataprogrammet bak får automatiske programvareoppdateringer.

### **Norsk brannvern**

Det ble gjennomført inspeksjon og sjekk av røykvarslere og slukkeutstyr i leilighetene før jul.

### **Bytte av strømmålere til leilighetene**

Hafslund har byttet strømmålerne til målere som leses av automatisk. Det samme gjelder for sameiets fellesmålere. Dette byttet har skjedd uten kostnad for sameiet, men sameiet har lånt ut nøkler til elektroentreprenøren som har utført arbeidet.

### **Installasjon av trygghetsalarm**

Sameiet har gitt Bærum kommune tillatelse til å benytte mobiltelefon for å åpne oppgangsdører i de tilfeller der beboere har trygghetsalarm fra Bærum kommune. Systemet gir sameiet større sikkerhet ved at Bærum kommune loggfører hvem og når Bærum kommune har hatt tilgang til oppgangene.

**Vannskade**

Det har vært en vannskade i løpet av siste år, heldigvis med minimalt skadeomfang. Dette var en lekkasje fra en avløpsslange på en oppvaskmaskin. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å sjekke alle rør og installasjoner for å unngå skader i fremtiden.

**Bruk av sameiets areal til søppelhåndtering for Eikeli huseierforening**

Sameiet fikk anmodning om å benytte deler av sameiets areal til felles avfallsløsning for Eikeli huseierforening. Sameiet avslo denne anmodningen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 2 430 936.

Av dette er andre inntekter kr 1 872 som gjelder korreksjon av gebyrer.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 1 752 487.

Det er kr 66 513 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har vært lave kostnader til vann og avløp i 2017 grunnet avregning for 2016.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 609 584 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 1 451 855.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 forventes å øke noe. Premieendringen vil være en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gommerud Boligsameie.

**Lån**

Gommerud Boligsameie har lån i Sparebank1.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetningen var dessverre ikke kommet da dette heftet måtte trykkes – medbringes på årsmøtet 8. mai.

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 429 064	2 461 224	2 429 000	2 429 000
Andre inntekter	3	1 872	39 054	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 430 936</b>	<b>2 500 278</b>	<b>2 429 000</b>	<b>2 429 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	0	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 785	-100 058	-103 000	-105 300
Konsulenthonorar	7	-35 704	-3 631	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-245 761	-293 969	-240 000	-212 000
Forsikringer		-237 150	-217 760	-227 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-244 558	-376 577	-413 000	-319 200
Energi		-175 205	-153 328	-125 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-303 545	-275 465	-295 000	-313 000
Andre driftskostnader	10	-287 055	-253 819	-290 000	-245 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 752 487</b>	<b>-1 788 707</b>	<b>-1 819 000</b>	<b>-1 727 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>678 449</b>	<b>711 571</b>	<b>610 000</b>	<b>701 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	37 671	31 588	0	0
Finanskostnader	12	-106 536	-121 476	-108 000	-101 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 865</b>	<b>-89 888</b>	<b>-108 000</b>	<b>-101 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>609 584</b>	<b>621 683</b>	<b>502 000</b>	<b>600 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		609 584	621 683		

**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		70 215	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 215</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		190	80
Kortsiktige fordringer	13	330 212	333 317
Driftskonto OBOS-banken		233 467	318 739
Sparekonto OBOS-banken		1 358 730	952 834
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 922 599</b>	<b>1 604 970</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 992 814</b>	<b>1 604 970</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 294 630	-1 904 214
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 294 630</b>	<b>-1 904 214</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 816 700	3 033 332
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 816 700</b>	<b>3 033 332</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 276	65 319
Leverandørgjeld		335 288	307 001
Påløpte renter		26 049	27 939
Påløpte avdrag		54 131	54 167
Annen kortsiktig gjeld		0	21 426
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>470 744</b>	<b>475 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 992 814</b>	<b>1 604 970</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rykkinn ,23.04.2018,  
STYRET I GOMMERUD BOLIGSAMEIE

Hans Erik Grøthaug /s/

Knut Olav Jansen /s/

Elin Karlsen /s/

Egil Ly /s/

Nina Meyer Nordlie /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 330 712
Vedlikeholdsfond	98 352
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 429 064</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Korreksjon gebyrer	1 872
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 872</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 723, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Juridisk bistand	-5 011
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 286
Arkitektene AS	-26 156
Asker og Bærum boligbyggelag AL	-1 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 704</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-34 316
Drift/vedlikehold VVS	-9 188
Drift/vedlikehold elektro	-15 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 085
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 886
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-245 761</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-136 408
Renovasjonsavgift	-108 150
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-244 558</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-10 000
Driftsmateriell	-4 760
Vaktmestertjenester	-164 802
Renhold ved firmaer	-47 564
Snørydding/strøing	-42 357
Andre fremmede tjenester	-2 275
Trykksaker	-5 594
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 723
Andre kontorkostnader	-84
Porto	-3 374
Bankgebyr	-3 023
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-287 055</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	647
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Kundeutbytte Gjensidige	31 078
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>37 671</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån Sparebank1	-106 256
Omkostninger lån Sparebank1	-280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-106 536</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	330 212
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>330 212</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) 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 anses 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	216 668	
Nedbetalt i år	216 632	
		-2 816 700
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 816 700</b>

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til det sittende styret er foreslått satt til kr 100 000 for styreperioden 2017/2018.

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

##### **A. Disponering av sameiets oppsparte midler**

Styret foreslår at sameiets oppsparte midler benyttes til fremtidig vedlikehold og at lånet foreløpig betales ordinært.

##### **B. Infrastruktur for lading av elbil**

Styret foreslår at sameiet tilbyr en infrastruktur for lading av elbil, men at ladestasjons bekostes av den enkelte seksjonseier.

##### **C. Rehabilitering av oppganger**

Styret presenterer skisse til rehabilitering av oppganger.

##### **D. Rehabilitering av terrassedekker nordside**

Styret presenterer langsiktig løsning for forvaltning av terrassedekker på nordside.

##### **E. Vedtektsendringer**

Sameiermøtet har endret navn til årsmøte i ny eierseksjonslov. Dette må reflekteres i sameiets vedtekter.

Dato for avholdelse av årsmøte skal i henhold til loven skje innen utgang av juni. Det foreslås at dette reflekteres i vedtektene, men at det tilføyes at dette bør skje innen 15. mai.

##### **F. Sammenslåing av sameiets eiendommer**

Saken er en oppfølging av fjorårets eiendomskjøp. Styrets ønsker sameiernes tilslutning til å slå sammen eiendommene Gnr. 94 bnr 309 og Gnr 94 bnr 423.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Hans Erik Grøthaug      Belsetveien 117

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Egil Ly                      Belsetveien 116

Knut Olav Jansen      Belsetveien 114

**C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Marthe Nordås              Belsetveien 118

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Joar Sæterdal Vik      Belsetveien 117

2. Kjell Bratlie              Belsetveien 119

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ellen Selvig              Belsetveien 116

Eva Nordås              Belsetveien 115

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Elin Karlsen              Belsetveien 116

## **Orientering om sameiets drift**

### **Hjemmeside**

Sameiets hjemmeside er [www.gommerud-bs.no](http://www.gommerud-bs.no)

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og kan bestilles hos styret. Garasjeportåpner bestilles fra leverandør Windsor og programmeres av styret. Navneskilt til postkasse og til dørtelefon bestilles etter instruksjoner på sameiets hjemmeside

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77881726. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Saksfremlegg infrastruktur for lading av elbil

*Styret inviterer sameierne til å fatte vedtak om å tilby lading av elbil*

- *Sameiet tilbyr strømledning frem til den enkelte garasjeparkeringsplass*
- *Den enkelte sameier kan for egen regning koble til en ladestasjon til denne strømledningen på sin garasjeparkeringsplass.*
- *Strømsystemet sørger for at det alltid er nok strøm i blokkene og at overskytende kapasitet på strøm kan benyttes til lading.*
- *Kostnadene deles forholdsmessig med Eikeli huseierforening*

### Bakgrunn

Styret redegjorde for sameiermøtet i 2017 at det i det kommende året ville lage en utredning for å lade elbil i sameiet. Med elbil menes enten en elektrisk- eller hybridbil. Med infrastruktur menes strømmettet som er fastmontert i blokkene. Med ladestasjon menes enheten som er koblet til infrastrukturen.

### Vurdering

Antall elbiler har vært økende de siste år. Sameiet vil på et tidspunkt måtte forholde seg til lading av elbil. Til nå har etterspørselen vært for lav og kostnaden for høy for å etablere et strømmett i sameiet. Ny teknologi gjør at det kan etableres ladekapasitet uten kostnader til forsterket strømforsyning eller nye linjer inn til sameiet. Det er mulig å ha elbil i sameiet i dag, men lading må foregå på ladestasjoner andre steder, dette kan gi praktiske utfordringer.

Forsyning til leilighetene i blokkene er grunnen til at vi har strømmettet og må ha prioritet. Kontroll på strømmettet er derfor i sameiets interesse. Det er ikke ønskelig at det etableres private strømmett for lading av elbil i sameiet. Dette vil kunne gi noen seksjonseiere en urimelig fordel ved at de som etablerer dette først bruker opp reservekapasiteten i sameiet og at tilbudet ikke blir fritt tilgjengelig for alle. Eierseksjonsloven åpner nå for at seksjonseiere kan anlegge slike private anlegg. Sameiet bør derfor tilby og vedlikeholde en infrastruktur som den enkelte seksjonseier kan koble seg til. Enkelt forklart er dette en strømledning i garasjeanlegget som seksjonseierne kan få påmontert et ladepunkt.

Kostnaden for infrastrukturen kunne vært etablert i et privat ladesameie for de som vil kjøpe seg inn i en slik ordning. Styret vurderer at en slik ordning blir unødig komplisert i tillegg til av at garasjeanlegget allerede deles med Eikeli huseierforening. Styret anbefaler derfor at sameiet tar ansvar for infrastrukturen. Ved å ta en slikt ansvar for sameiet et større ansvarsområde for tekniske installasjoner. Ulempene ved dette vurderes imidlertid til å være lavere enn fordelene av å ha den helhetlige kontrollen over strømmettet.

Mulighet for lading av elbil kan være et argument for kjøp eller ikke kjøp av leilighet og kan ha betydning for prisnivået i sameiet. Det har kommet spørsmål til styret ved et tilfelle vedrørende fremtidig lademulighet i forbindelse med kjøp av leilighet. Det kan imidlertid ikke utelukkes at lademulighet kan gi høyere salgspriser i sameiet.

### *Teknisk løsning*

Lading av mange elbiler samtidig kan gi et forbruk av strøm som vil være svært kostbar å dimensjonere. Sameiets strømforsyning skal være sikker og gi tilstrekkelig strøm til leilighetene til matlaging og oppvarming. Ørnulf Wiig AS bygger om hovedtavler i sameiet

slik at disse får kapasitet til dynamisk energistyring. Dette betyr at elektronikk i tavlene kan styre fordelingen av strøm som går til lading av elbiler og der øvrig strømforsyning til blokkene gis prioritet. Dette betyr igjen at ved middagstider en kald vinterdag vil elbiler få mindre strøm i forhold til nattetid en sommerdag. Samtidig vil elbilene ha en innbyrdes fordeling av tilgjengelig kapasitet avhengig av antall biler som lader på samme tid.

Brukerne av ladeanlegget vil kunne oppleve varierende hastighet på lading, eventuelt at systemet setter bilen i ladekø ved stor samtidig ladepågang. Styret understreker at løsningen som etableres ikke er en hurtigladeløsning. Styret har vurdert at behov for kapasitet til hurtiglading er mulig å dekke utenfor sameiet. Typisk ladehastighet i anlegget som er foreslått er 20km kjøring per ladetime. Fra leverandøren pekes det også på at gjennomsnittlig bruk på elbiler gjør at det sjelden er snakk om lading fra tomt batteri.

For å kunne lade elbilene må det monteres en ladestasjon på strømmettet. Ladestasjonen er kostnadsdriveren i systemet. Denne ladestasjonen bekostes i sin helhet av seksjonseieren. Slik kan ladestasjonen etableres når seksjonen faktisk har behov for denne. Det vil ikke være kosteffektivt å etablere ladestasjoner for samtlige seksjoner. Investeringskostnaden for en slik utbygging vil bli så høy at en utbygging neppe ville la seg realisere. I tillegg ville ladestasjoner ellers kunne bli stå ubrukt over år eller aldri bli benyttet.

Ladestasjoner skal installeres og vedlikeholdes av installatør som har systemansvaret for løsningen etter sameiets anvisning. Ladestasjonen har en løs ledning som kan skiftes ut i forhold til behov for ladekontakt.

Det har ikke vært vurdert en løsning med anskaffelse av noen ladestasjoner og der flere seksjonseiere deler på bruk en ladestasjon. Styret vurderer at en slik løsning blir en halvveis løsning som gjør investeringskostnaden større og bruksverdien mindre. Det har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å komplisere ladeanlegget med gjesteplasser for lading.

#### *Lik behandling av sameierne i Gommerud boligsameie*

Fire av seksjonene i sameiet disponerte fra byggeår ikke garasje plass i sameiet. Når det legges til rette for samtlige som har garasje plass er det hensiktsmessig å planlegge hvordan lading av elektrisk bil skal foregå for disse fire seksjonene. Styret foreslår at disse seksjonene anvises plass på østsiden av 118 og at sameiet fremfører strømkabel til dette området, maksimalt en plass per seksjon. Anlegget for øvrig gjøres klar for dette, men strømkabelen føres først frem når behovet oppstår.

Anvisningen av plass gjelder så lenge ladepunktet er i faktisk bruk og gir ikke rett til fast parkeringsplass hvis det ikke er et ladebehov. Hvis behovet opphører og en av de andre tre seksjonseierne ønsker å benytte ladepunktet kan ladepunktet overtas for 75% av nypris eksklusive montering. Sameiet vil skilte hvilke plasser som er reservert elektrisk bil.

#### *Økonomi og forventet levetid*

Investeringen i infrastruktur har en kostnad på cirka kr 500.000,-. Kostnaden deles med Eikeli huseierforening slik øvrige kostnader til garasjeanlegget blir gjort. Sameiets andel blir cirka kr 330.000,-. Kostnaden foreslås dekkes av oppsparte midler og kommunalt tilskudd. Arbeid og utstyr er i stor grad knyttet til boring, kabler og installasjon forventet å ha en levetid på 30-40 år. Sannsynligvis har ladepunkter og elektronikk for dynamisk energistyring en levetid på 10-20 år. Det kan være vanskelig å forutse hvor lenge

forskjellige versjoner av ladepunkter og øvrig elektronikk er kompatibelt. Anlegget eies av Gommerud boligsameie men Eikeli huseierforening har bruksrett.

Seksjonseier betaler selv for ladestasjon og montering av denne, cirka kr 15.500,-. Ekstra ladeledning cirka kr 1.700,-.

#### *Leverandøranalyse*

Ørnulf Wiik AS har montert elektrisk anlegg i blokkene da de ble bygget og er valgt som leverandør. Det er ikke inngått kontrakt. Leverandøren har lokal og lang erfaring. Leverandøren kjenner blokkene og strømsystemet.

Prisene er nedbrutt i tilbudet og synes fornuftige. Ørnulf Wiik AS påtar seg det helhetlige ansvaret for alt håndverk knyttet til montasjen.

Det anbefales ikke å gå i konkurranse for denne anskaffelsen. Risiko med en ukjent montør vurderes til å være større enn potensiell innsparing.

Systemet som velges er laget av selskapet Salto. Dette er et norsk selskap med hovedkontor på Slependsen. Salto eies av DEFA som har lang erfaring med elektronikk til bil. Det er sannsynlig at aktøren er i markedet i årene fremover. Ørnulf Wiik AS har hatt et langt samarbeid med Salto og benytter disse som underleverandør. Salto selger oppgir å selge cirka 1000 ladestasjoner per måned og har i april 2018 solgt mellom 40-45.000 ladestasjoner.

Installasjonen består i all hovedsak av kabel og oppgradering av hovedtavle uten hensyn til teknologi som ligger bak dette. Styret vurderer på bakgrunn av antall solgte systemer og eierskap at det er sannsynlig at leverandøren forblir i markedet og kan understøtte systemet. På bakgrunn av solgte systemer er det sannsynlig at det uansett vil være aktører som kan understøtte systemet ved en teoretisk avvikling av virksomheten til Salto.

#### *Avregning av forbruk*

Infrastrukturen gir mulighet avlesing av forbruk på den enkelte tilknyttede ladestasjon. Forretningsfører krever inn et a-konto beløp på forbruket i start av året. Faktisk forbruk avregnes mot den enkelte en eller flere ganger i året. Salto har en egenutvikling nettløsning som kan benyttes for fjernavlesing. Bruk av fjernavlesing vurderes i forhold til antall ladestasjoner. Fjernavlesing vil kreve egen internettlinje til systemet og en mindre månedlig kostnad fra hver tilknyttet sameier.

#### *Vedlikehold*

Sameiet betaler drift og vedlikehold av infrastrukturen. Kostnaden deles med Eikeli huseierforening. Seksjonseier betaler ladestasjonen og direkte vedlikeholdskostnader knyttet til denne.

#### *Kommunalt tilskudd*

For å realisere investeringen forutsettes innvilgelse av støtte fra Bærum kommune til å dekke deler av investeringen.

**Konklusjon**

Styret anbefaler at sameiermøtet vedtar å opprette en infrastruktur for lading av elbil der sameiet tar ansvar for en felles infrastruktur og hver sameier har ansvar for tilknyttet ladestasjon.

Eikeli huseierforeningen betaler kostnad andelsmessig som på garasjeanlegget for øvrig.

Eikeli huseierforening har allerede valgt å tilslutte seg løsningen som sameiet eventuelt vedtar.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Gommerud Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gommerud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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 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. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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 med mindre styret enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avggi 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oslo, 4. mai 2018  
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor