

## **Godthaabhaven Boligsameie - Innkalling til beboermøte**

25 april 2022

**Kl. 17.30 – 18.30**

Bekkestua Bibliotek

### **Agenda:**

- Presentasjon av styret
- Orientering om vår nye nettside - <https://godthaabhaven.blag.no/>
- Opprettelse av HMS plan
- Utbygging på Godthaab helse og rehabilitering
- Bygging av plattinger over sandkassene i TUN B og C
- Orientering om innmeldte saker og forslag til endringer
- Valgkomite, behov for 1 ny person
- Eventuell annen informasjon/orientering/diskusjon

Styret ønsker samtlige velkommen !

Geir Håvi

GHBS

Styreleder

Sameiermøte (Årsmøte) gjennomføres umiddelbart etter Beboermøte

## **Innkalling til ordinært sameiermøte**

25 april

**Kl. 18.45 – 20.15**

Bekkestua Bibliotek

### **INNHold**

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. AGENDA:.....                                   | 3  |
| 2. Konstituering .....                            | 3  |
| 3. Informasjon fra styret – årsrapport 2021 ..... | 4  |
| 4. Økonomi .....                                  | 9  |
| Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022 .....           | 9  |
| Revisors beretning.....                           | 16 |
| 5. Innkomne saker .....                           | 19 |
| 6. Valg .....                                     | 21 |
| Valg av styremedlemmer .....                      | 21 |
| Valg av valgkomite.....                           | 21 |
| ADGANGSTEGN TIL ÅRSMØTET .....                    | 22 |

**AGENDA for årsmøtet 25. april 2022:**

**1. Åpning med styreleder**

**2. Konstituering**

Godkjenning av møteinnkalling

Godkjenning av dagsorden

Valg av møteleder

Valg av referent

Valg av stemmetellere

Valg av to til å underskrive protokollen

**3. Informasjon fra styret – årsrapport 2021/2022**

**4. Økonomi**

Årsregnskap 2021

Budsjett 2022

Revisorsberetning

**5. Innkomne saker**

**6. Valg**

## 2. Konstituering

Godkjenning av møteinnkalling

Godkjenning av dagsorden

Valg av møteleder

Valg av referent

Valg av stemmetellere

Valg av to til å underskrive protokollen

## 3. Informasjon fra styret – årsrapport 2021

Siden ordinært sameiermøte i 2021 har styret bestått av følgende personer:

### Leder:

Geir Håvi GH 14

### Styremedlem:

Annelise Kokkin GH 28

John-Erik Nilsen GH 26

Erik Løhre Grimsmo GH 2

### Varamedlem:

Toril Vik GH 8

Erland Skipsfjord GH 28

### Valgkomite:

Rolf Eriksen GH 22

Trine Kolstad GH 14

Det har i perioden vært gjennomført 8 styremøter med 51 saker.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt med Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Maren Stræte Nordbekk er vår forretningsfører i ABBL. Sameiets revisor er KPMG AS ved Svein Wiig.

## Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 59 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 1, bruksnr. 9 i Bærum kommune. Selskapets navn er Godthaabhaven Boligsameie med Orgnr: 990381984 i Bærum Kommune.

## Forsikringer

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1422816-2.1. Forsikringen er en fullverdiforsikring, det vil si at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. I tillegg til fullverdi- dekker også forsikringen skadedyr og sopp/råteskader. Ved skade skal denne meldes fra styret til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL sin nettside. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

## Eiendeler og gjeld – oppgaveplikt til ligningskontoret

Sameierne har fått tilsendt oppgave over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og kan sjekkes mot den ferdig utfylte skattemeldingen som mottas fra skatteetaten.

## Kjøp og Salg

Styret har oversikt over alle leiligheter som selges i boligsameiet gjennom forvaltningsavtalen med ABBL. Overdragelse og utleie skal meldes til styret. Styret har registrert følgende salg / overdragelser i rapporteringsperioden:

| Kjøper         | Seksjon | Adresse |
|----------------|---------|---------|
| Isabelle Wilt  | 41      | GH 24   |
| Bernard Wilt   | 37      | GH 18   |
| Karin Cappello | 29      | GH 16   |

Styret ønsker de nye eierne hjertelig velkommen.

## Økonomi

### Årsregnskap 2021

Det ble for 2021 budsjettert med et overskudd på kr. 68.561. Regnskap viser pr. 31.12.2 et overskudd på kr. 317.256. Årets resultat er bedre enn forventet. Dette skyldes hovedsakelig en restriktiv bruk av midler på vedlikehold og innkjøp. Følgende poster ble ikke nødvendig å gjennomføre:

- Bytte garasjeporter
- Ikke brukt hele budsjettet på oppgradering av elektrisk anlegg
- Mindre til vedlikehold av heiser og vedlikehold bygg

### Budsjett 2022

Budsjettet er utarbeidet under forutsetning av at sameiet opprettholder samme drift som før. Det er tatt hensyn til behov for fremtidig vedlikehold. Styret har et pålegg om å opprette et fond for vedlikeholdsutgifter. Jfr Vedtektenes § 5. Siden 2013 har fellesutgiftene vært

oppjustert pr. juli hvert år, etter forutgående behandling på sameiermøte. Det er vedtatt at fellesutgiftene økes likt med konsumprisindeksen hvert år. I tillegg en prosentdel som foreslås av styret. I år foreslår vi en økning på 5 % fra 1.juli 2022.

Vi har budsjettet med et overskudd på kr. 88.000 i 2022. GHBS kjøper tjenester som utgjør betydelige kostnader gjennom et driftsår (for eksempel vaktmester- og gartnertjenester, heisdrift, garasjeportservice, brøyting, renovasjon, belysning av fellesområder inne og ute og Telenor etc.). I tillegg er det en stor vann- og avløpsavgift på kr 340.000, en økning på 13,55 %.

Alt dette er utgifter som stiger som alt annet i samfunnet, og må kompenseres også fra vår side. Dette er store kostnadsdrivere, og det er derfor betryggende å gå inn i neste budsjettperiode med et lite overskudd.

For å unngå store reparasjonskostnader i fremtiden samt unngå problemer med å få tak i reservedeler, ønsker vi å modernisere heisene våre. Våre heiser er 24 år gamle og produsenten garanterer reservedeler i kun 20 år. Det kommer også nye krav fra Heiskontrollen som vil bli kostbare (alarmsystemer i heissjakt, lekkasjer, styring ol.) Ifølge produsenten kan vi senke energikostnadene med inntil 50 %. Systemet er åpent og modulert hvilket gjør at vi ikke binder oss til en serviceleverandør. Vi har allerede problemer med heisene som i styringskort og lekkasjer i de hydrauliske systemene. Styrets plan er å modernisere én heis i året med start i 2023. Derfor er det avsatt kr. 400.000 i årets budsjett.

Kr 150.000 settes av for 2022 til oppdatering av el-nettet. De 3 siste leilighetene ble ferdigstilt i mars 2022 og prosjektet er dermed avsluttet.

Vi har budsjettet med kr. 100.000 til opparbeidelse av to plattinger over sandkassene utenfor Tun B og Tun C slik at vi kan få to hyggelige sosiale samlingsplasser.

Når det gjelder vannlekkasjer er det fremdeles tre leiligheter vi ikke har funnet ut hvor lekkasjene kommer fra. Vi benytter Bolig og skadeservice til denne jobben.

### **Konklusjon:**

Styrets strategi er å sørge for at de faste utgiftene fordeles i tid slik at sameiet beholder en god likviditet og at fellesutgiftene har en etterrettelighet ved at de ikke varierer for mye. Dette bør reguleres gjennom styrets regnskaps- og budsjettkontroll, samt årlig vurdering av økning av fellesutgifter - i tillegg til den økningen som Konsumprisindeksen (KPI) tilsier. Hvis vi også i neste budsjettår skal opprettholde den gode standard på bygninger og uteområder må dessverre fellesutgiftene også denne gang økes. Det er betydelig økning i kommunale avgifter, strømutgifter, vaktmestertjenester og en generell økning i alle tjenester vi kjøper. Hvis vi ikke øker den enkeltes innskudd i felleskassen må vi få ned utgiftene. Styret forslag er å øke fellesutgiftene med 5,0 % for alle 59 eierseksjoner. For å møte pågående, og fremtidige kjente kostnader, budsjetterer vi med et overskudd på kr. 88.000.

### **Lønn, forvaltning/revisjon**

Et samlet styre i sameiet har mottatt kr 100.000 i godtgjørelse som er fastsatt av sameiermøtet.

### **Fortsatt drift**

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å fortsette driften.

### **HMS**

Det er laget et nytt HMS system i sameiet og det er gjennomført en vernerunde dette året. Styret har informasjonsplikt til beboere og informasjonsplikten er oppfylt ved at HMS dokumentet er lagt ut på vår nye hjemmeside og alle har fått dette utdelt i postkassene. Det presiseres at alle beboere har et solidarisk ansvar for at vårt bomiljø er sikkert, slik at hver enkelt beboer sørger for at de følger forskriftene om brannvern i sine leiligheter og på oppbevaringsplasser som i og utenfor boder i garasjene.

### **Prosjekter og annet arbeid**

- Det ble i 2021 etablert ladeanlegg for Elbilading av Bluetech AS
- I garasjene ble det montert ledbelysning av Bærum Elektriske
- Det ble montert blikk på verandaer i 10 leiligheter for å unngå flere vannskader
- Vår nye hjemmeside ble lansert i juni 2021 <https://godthaabhaven.blag.no/>
- Det er gjennomført to dugnader i 2021
- Oppgradering av vaskeplass
- Oppgradering av el-nettet i leilighetene. Dette arbeidet ble ferdig i mars 2022.

Dette arbeidet blir utført av Bærum Elektriske

### **Ytre miljø**

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

### **Likestilling**

Siden forrige sameiermøte har styret bestått av 2 kvinner og 4 menn. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling mellom kjønnene. Kriteriene skal søkes hensyntatt ved valg av kandidater til styret. Dette er kommunisert på felles møte mellom styret og valgkomite, men har ikke pr. i dag vært mulig å gjennomføre. Det er generelt utfordrende for valgkomiteen å rekruttere til arbeid i boligsameiets styre.

## Tidligere og kommende vedlikehold

| Vedlikehold                                 | 2008 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Fasadevask/maling                           | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ?    |
| Rehabilitering tak GH 2-32                  |      |      |      |      |      |      | Y    | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| EL-anlegg GH 2-32                           |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    | Y    | Y    | Y    | Y    | Y    |      |      |      |
| Maling utvendig vinduer/dører               |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    | Y    | Y    |      |      |      |      |
| Maling utvendig trappehus (Edelgrannveien)  |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ventilasjon/rens av kanaler                 |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |
| Høytrykkspyling vannavløp                   |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Montering av døråpnere Tun A                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |
| Ny garasjeport Tun C                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |
| Maling garasjer                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |
| Ventilasjonsanl garasjer Tun B              |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ventilasjonsanl garasjer A og C             |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Maling nye ventilasjonsskur (2018)          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    | Y    |      |      |      |      |      |
| Nye avfallsskur                             |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Oljing av nye avfallsskur                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      | Y    |      |      |      |      |
| Vannoppkomme GH Tun B                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |      |      |
| Vask/beising av utebod                      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |
| Elbil lading alle garasjer                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |
| Nytt led-lysanlegg alle garasjer inkl boder |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |      |      |
| Oppgradering av heis i Tun A                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |      |
| Oppgradering av heis i Tun B                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |      |
| Oppgradering av heis i Tun C                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Y    |

Godthaabshaven Boligsameie nærmer seg 25 år og alderen merkes på vedlikeholdsbehovet. Behovet for vedlikehold blir større og større, og det må fordeles over år og planlegges deretter. Vedlikeholdsplanen må sees på som et levende dokument, dvs. at vedlikeholdsaktivitetene må kunne flyttes i tid avhengig av behov og økonomi.

Heisene har behov for oppgradering, og det må regnes med større reparasjoner og påbud fra Heiskontrollen. Styret foreslår at vi oppgraderer heisene med én heis i året de tre nærmeste årene, og har allerede i budsjettet for 2022 avsatt kr. 400 000 for den første heisen.

Vi har hatt en befaring med en vindusleverandør. Vindusutskifting er en meget kostbar affære og styret foreslår at vi jobber med dette med en tidsramme 2027-2032. Foreløpig er det ingen støtteordninger for sameier, men nye EU regler øker sjansen for støtte i fremtiden.

Bekkestua april 2022

Geir Håvi  
Styreleder

Annelise Kokkin  
Styremedlem

Styremedlem  
John-Erik Nilsen

Styremedlem  
Erik Løhre Grimsmo

## 4 Økonomi

### Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

| Resultatregnskap Godthaabshaven Boligsameie, 2021 |      |                     |                     |                  |                  |
|---------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
|                                                   | Note | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
| <b>Inntekter</b>                                  |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                                   | 1    | 2 540 142           | 2 407 968           | 2 540 065        | 2 667 000        |
| Annen driftsinntekt                               | 2    | 612 068             | 533 618             | 564 196          | 588 000          |
| Sum driftsinntekter                               |      | 3 152 210           | 2 941 586           | 3 104 261        | 3 255 000        |
| <b>Utgifter</b>                                   |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                                      | 3    | 90 139              | 86 980              | 90 200           | 137 000          |
| Annen driftskostnad                               | 4    | 1 791 981           | 1 736 345           | 1 827 500        | 2 005 000        |
| Vedlikehold, innkjøp                              | 5    | 745 411             | 692 254             | 1 153 000        | 1 025 000        |
| Påkostning, rehabilitering, investering           | 6    | 209 604             | 0                   | 0                | 0                |
| Sum driftskostnader                               |      | 2 837 134           | 2 515 578           | 3 070 700        | 3 167 000        |
| Driftsresultat før finansposter                   |      | 315 076             | 426 008             | 33 561           | 88 000           |
| <b>Finansielle poster</b>                         |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                                     | 7    | 2 181               | 7 780               | 11 000           | 0                |
| Sum finansposter                                  |      | 2 181               | 7 780               | 11 000           | 0                |
| Årsresultat                                       |      | 317 256             | 433 787             | 44 561           | 88 000           |

**Balanse Godthaabshaven Boligsameie, 2021**

|                                  | Note | Balanse<br>2021-12 | Balanse<br>2020-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Andel ABBL                       |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler                |      | 300                | 300                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 851                | 1 137              |
| Andre fordringer                 | 8    | 60 029             | 9 672              |
| Sum fordringer                   |      | 60 881             | 10 809             |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 9    | 2 469 472          | 2 181 319          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 2 530 353          | 2 192 128          |
| Sum eiendeler                    |      | 2 530 653          | 2 192 428          |

**Balanse Godthaabshaven Boligsameie, 2021**

|                             | Note | Balanse<br>2021-12 | Balanse<br>2020-12 |
|-----------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b> |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>          |      |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b> |      |                    |                    |
| Andre fond                  | 10   | 2 437 399          | 2 120 143          |
| Sum egenkapital             |      | 2 437 399          | 2 120 143          |
| <b>Gjeld</b>                |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld             |      | 54 833             | 55 168             |
| Forskudd felleskostnader    |      | 27 364             | 17 117             |
| Annen kortsiktig gjeld      | 11   | 11 056             | 0                  |
| Sum kortsiktig gjeld        |      | 93 253             | 72 285             |
| Sum gjeld                   |      | 93 253             | 72 285             |
| Sum egenkapital og gjeld    |      | 2 530 653          | 2 192 428          |

**Noter Godthaabhaven Boligsameie**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

**Note 1 - Felleskostnader**

|                 | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|-----------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 540 142           | 2 407 968           | 2 540 065        | 2 667 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>2 540 142</b>    | <b>2 407 968</b>    | <b>2 540 065</b> | <b>2 667 000</b> |

**Note 2 - Annen driftsinntekt**

|                         | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Salg nøkler/håndsendere | 0                   | 290                 | 0                | 0                |
| Garasjeinntekter        | 19 884              | 19 326              | 19 900           | 20 000           |
| Heis/trapperom          | 197 964             | 187 608             | 200 026          | 207 000          |
| Vedlikeholdsinntekter   | 344 220             | 326 394             | 344 270          | 361 000          |
| Tilskudd Bærum kommune  | 50 000              | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>              | <b>612 068</b>      | <b>533 618</b>      | <b>564 196</b>   | <b>588 000</b>   |

### Note 3 - Lønnskostnad

|                    | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar       | 79 000              | 79 000              | 79 000           | 120 000          |
| Arbeidsgiveravgift | 11 139              | 7 980               | 11 200           | 17 000           |
| <b>Sum</b>         | <b>90 139</b>       | <b>86 980</b>       | <b>90 200</b>    | <b>137 000</b>   |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 0

### Note 4 - Annen driftskostnad

|                            | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft           | 137 726             | 67 332              | 120 000          | 140 000          |
| Veilys                     | 18 284              | 18 032              | 19 000           | 20 000           |
| Vann- og avløpsavgift      | 308 326             | 300 911             | 310 000          | 340 000          |
| Feieavgift                 | 9 881               | 12 650              | 13 000           | 10 000           |
| Renovasjon                 | 217 563             | 188 033             | 218 000          | 225 000          |
| Containerleie              | 8 448               | 15 969              | 10 000           | 15 000           |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 294 291             | 280 129             | 300 000          | 325 000          |
| Forsikring                 | 154 020             | 141 999             | 154 000          | 165 000          |
| Forvaltning og revisjon    | 121 928             | 119 830             | 122 000          | 124 000          |
| Innbetalingservice         | 2 387               | 0                   | 3 000            | 3 000            |
| Serviceavt. garasjeanlegg  | 17 625              | 14 130              | 0                | 0                |
| Serviceavt. ventilasjon    | 0                   | 19 553              | 0                | 0                |
| Serviceavtaler             | 36 643              | 0                   | 45 000           | 70 000           |
| Kontingent ABBL            | 500                 | 500                 | 500              | 500              |
| Serviceavtale skadedyr     | 9 672               | 10 361              | 0                | 0                |
| Vaktmestertjeneste         | 157 517             | 155 611             | 160 000          | 170 000          |
| Grøntanlegg                | 112 125             | 105 613             | 112 000          | 115 000          |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 76 465              | 90 069              | 90 000           | 100 000          |
| Drift, reparasjon maskiner | 159                 | 279                 | 0                | 0                |
| Matteservice               | 17 400              | 16 778              | 20 000           | 20 000           |
| Renhold                    | 61 873              | 58 868              | 60 000           | 65 000           |
| Heis service/drift         | 18 557              | 93 997              | 46 000           | 50 000           |
| Heis offentlig             | 0                   | 18 713              | 0                | 25 000           |
| Rekvisita, porto, mm       | 1 440               | 1 751               | 5 000            | 2 000            |
| Datautgifter o.l           | 2 462               | 1 277               | 2 000            | 2 500            |
| Fellesarrangement/dugnad   | 3 237               | 0                   | 10 000           | 10 000           |
| Leie av lokale             | 0                   | 0                   | 5 000            | 5 000            |
| Gebyr                      | 2 977               | 3 961               | 3 000            | 3 000            |
| Blomster/gaver             | 475                 | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                 | <b>1 791 981</b>    | <b>1 736 345</b>    | <b>1 827 500</b> | <b>2 005 000</b> |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

**Noter Godthaabshaven Boligsameie**

**Note 5 - Vedlikehold, innkjøp**

|                                | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Snekkerarbeid, materialer      | 3 387               | 1 515               | 0                | 5 000            |
| Materialer, redskap, verktøy   | 25 048              | 3 948               | 5 000            | 100 000          |
| Mur-/pussarbeid, materialer    | 0                   | 345                 | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje             | 10 836              | 3 045               | 5 000            | 5 000            |
| Vedlikehold bygg               | 51 341              | 47 656              | 286 000          | 130 000          |
| Port                           | 4 313               | 0                   | 100 000          | 120 000          |
| Dører/inngangspartier          | 0                   | 1 969               | 5 000            | 5 000            |
| Heis                           | 11 699              | 0                   | 50 000           | 450 000          |
| Rørleggerarbeid, materialer    | 8 568               | 9 611               | 0                | 0                |
| Rør innvendig                  | 18 540              | 0                   | 0                | 0                |
| Ventilasjon                    | 8 369               | 0                   | 10 000           | 10 000           |
| Elektriker, materialer         | 567 429             | 582 072             | 650 000          | 150 000          |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol | 1 744               | 2 006               | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal       | 34 139              | 35 339              | 30 000           | 35 000           |
| Sand, pukk, salt               | 0                   | 1 725               | 5 000            | 5 000            |
| Asfalt                         | 3 060               | 2 040               | 5 000            | 5 000            |
| Vedlikehold utvendig anlegg    | 0                   | 0                   | 2 000            | 5 000            |
| Renovasjonsanlegg              | 0                   | 984                 | 0                | 0                |
| Egenandel skade                | -3 972              | 0                   | 0                | 0                |
| Skadedyrbekjempelse            | 912                 | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                     | <b>745 411</b>      | <b>692 254</b>      | <b>1 153 000</b> | <b>1 025 000</b> |

**Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering**

|                    | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| El-bil anlegg      | 191 229             | 0                   | 0                | 0                |
| Teknisk rådgivning | 18 375              | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>         | <b>209 604</b>      | <b>0</b>            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Note 7 - Finansinntekt**

|                                  | Regnskap<br>2021-12 | Regnskap<br>2020-12 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse               | 139                 | 285                 | 0                | 0                |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 2 042               | 7 495               | 11 000           | 0                |
| <b>Sum</b>                       | <b>2 181</b>        | <b>7 780</b>        | <b>11 000</b>    | <b>0</b>         |

**Noter Godthaabshaven Boligsameie**

**Note 8 - Andre fordringer**

|                              | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader      | 10 029           | 9 672            |
| Andre kortsiktige fordringer | 50 000           | 0                |
| <b>Sum</b>                   | <b>60 029</b>    | <b>9 672</b>     |

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr -

**Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende**

|                            | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskonto) | 0                | 2 050 532        |
| Bankinnskudd (driftskto)   | 2 469 472        | 0                |
| Andre bankinnskudd         | 0                | 130 787          |
| <b>Sum</b>                 | <b>2 469 472</b> | <b>2 181 319</b> |

**Note 10 - Egenkapital**

|                                   | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                  |                  |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b>     |                  |                  |
| IB andre fond/udekket tap         | 2 120 143        | 1 686 356        |
| Fra årets resultat                | 317 256          | 433 787          |
| <b>Sum andre fond/udekket tap</b> | <b>2 437 399</b> | <b>2 120 143</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>2 437 399</b> | <b>2 120 143</b> |

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

|                             | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Påløpte kostnader           | 11 006           | 0                |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 50               | 0                |
| <b>Sum</b>                  | <b>11 056</b>    | <b>0</b>         |

**Noter Godthaabhaven Boligsameie**

**Note 13 - Disponible midler**

|                                      | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01          | 2 119 843        | 1 686 056        |
| Endringer disponible midler:         |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 317 256          | 433 787          |
| Årets endring disponible midler      | 317 256          | 433 787          |
| Disponible midler 31.12              | 2 437 099        | 2 119 843        |

Resultat og balanse med noter for Godthaabhaven Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Godthaabhaven Boligsameie**

|             |                            |            |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder  | Geir Håvi (sign.)          | 02.04.2022 |
| Styremedlem | Erik Løhre Grimsmo (sign.) | 01.04.2022 |
| Styremedlem | Annelise Kokkin (sign.)    | 01.04.2022 |
| Styremedlem | John-Erik Nilsen (sign.)   | 01.04.2022 |

## Revisors beretning

KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63 Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no) Enterprise 935 174 627 MVA

### Til årsmøtet i Godthaabhaven Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Godthaabhaven Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. april 2022 KPMG

Svein Wiig Statsautorisert revisor (elektronisk signert)

**Svein Christian Wiig**

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-07 12:59:29 UTC



## **5. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker fra beboere til årsmøtet.

Styret har to saker til årsmøtet.

### **1. Forslag fra styret om økning av styrehonorarer:**

Godthaabshaven Boligsameie nærmer seg 25 år med økende vedlikeholdsbehov, noe som gir stor arbeidsmengde for styret. Styreverv innbefatter blant annet bruk av mange timer av egen fritid. Innleie av eksterne til slikt arbeide vil bli vesentlig dyrere. Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 100 000 til kr. 120 000.

### **2. Styret har forslag til fire endringer i vedtektene, se tekst under:**

Forslag til fire endringer i vedtektene fra Styret.

#### **§ 2, sjuende ledd**

*Opprinnelig tekst:*

«En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.»

*Forslag til ny tekst:*

«I sameiet er det et felles ladeanlegg for el- og hybridbiler. Dette ladeanlegget skal benyttes av alle seksjonseiere. Seksjonseier som ønsker ladepunkt på sin garasjeplass, må selv ta kontakt med sameiets leverandør, og betale for alle utgifter i forbindelse med montasje av ny lader. Videre har styret etablert en avtale med et strømselskap som leverer strøm til disse laderne. Alle seksjonseiere skal benytte denne strømlleverandøren i denne sammenheng. Da alle seksjoner disponerer minst én garasjeplass, vil det ikke bli etablert noe ladepunkt på gjesteparkeringene.»

#### **§ 5, tredje ledd**

*Opprinnelig tekst:*

«Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.»

*Forslag til ny tekst:*

«Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vinduer og ytterdører tilknyttet sin egen seksjon. Ved eventuell tilfeldig skade (f.eks.: uvær, innbrudd og uhell), er seksjonseier ansvarlig for utbedring. Styret skal imidlertid informeres før slikt arbeide gjennomføres. Ved øvrig nødvendig behov for reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører, er sameiet ansvarlig.»

## **§ 5, sjuende ledd**

*Opprinnelig tekst:*

«Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til fellesarealer og utsiden av dører og vinduer til den enkelte seksjon, er sameiets felles ansvar.»

*Forslag til ny tekst:*

«Øvrig vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner er sameiet ansvarlig for. Dette omfatter blant annet trappeoppganger, heiser, dører/vinduer til fellesarealer.»

## **§ 6, første ledd**

*Opprinnelig tekst:*

«Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser, varmepumpe m.m.»

*Forslag til ny tekst:*

«Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer eller endre på utvendig uttrykk på bygget ved å sette opp radio- og TV-antenne, markiser, varmepumpe, leegger, persienn m.m. Ved godkjenning, forplikter sameierne seg til å følge de retningslinjer som er gitt for slike forandringer. Disse retningslinjene er i hovedsak å finne på sameiets nettside.»

## 6. Valg

### Valg av styremedlemmer

Styret har mottatt følgende forslag fra valgkomiteen:

Til årsmøte i Godthaabshaven Boligsameie 2022

#### **Valg til nytt styre.**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

#### **Valgkomiteens innstilling til valg av 2 styremedlemmer for 2 år:**

Annelise Kokkin      GH 28      gjenvalg

John-Erik Nilsen      GH26 gjenvalg

#### **Valgkomiteens innstilling til valg av 2 varamedlemmer for 1 år:**

Erland Skipsfjord      GH 28      gjenvalg

Torill Marburg Vik      GH 8      gjenvalg

Leder Geir Håvi GH 14 og styremedlem Erik Løhre Grimsmo GH 2 har ett år igjen av sine valgperioder.

Godthåphaven 16.02. 2022

Trine Kolstad og Rolf Eriksen

Ny valgkomite innstilles av styret.

Til styrets orientering er Rolf Eriksen villige til å ta gjenvalg.

### Valg av valgkomite

Rolf Eriksen er villig til å ta gjenvalg.

### ADGANGSTEGN TIL ÅRSMØTET

Dette adgangstegnet må leveres ved inngangen før stemmerett oppnås. Ved levering av dette adgangstegnet til ordinært sameiermøte i Godthaabhaven Boligsameie, 25. april 2022, har seksjonseier stemmerett.

Medeier, familiemedlem, rådgiver og leietaker har kun møte- og uttalerett.

- ☐ Seksjonseier (1 stemme) ..... (navn) GH nr .....
- ☐ Medeier/Familie (ingen stemmerett) .....(navn) GH nr .....
- ☐ Leietaker (ingen stemmerett)..... (navn) GH nr .....
- ☐ Rådgiver (ingen stemmerett)..... (navn) GH nr.....

---KLIPP-----KLIPP-----KLIPP-----KLIPP-----KLIPP---

**GHBS** Godthaabhaven Boligsameie

### FULLMAKT

Jeg gir herved (navn).....  
(adr.).....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte i Godthaabhaven Boligsameie den 25. april 2022

.....

Navn på seksjonseier

.....

adresse