

Godthaabhaven Boligsameie - Innkalling til beboermøte

17 april 2023

Kl. 17.30 – 18.30

Bekkestua Bibliotek

Agenda:

- Gjennomgang av branninstruks
- Brannvarsling i fellesområder
- Oppgradering av heiser
- Utbygging på Godthaab helse og rehabilitering
- Dugnad:
 - Det blir dugnad **8 og 9.mai**. Hold av datoene.
- Parkering på fellesarealer:
 - Gjesteparkeringene er til bruk for våre gjester. Fint at du ikke står der over lengre perioder. Hvis du mot formodning står der når det snør **må** du måke rundt bilen.
- Eventuell annen informasjon/orientering/diskusjon

Styret ønsker samtlige velkommen !

Geir Håvi
GHBS
Styreleder

Årsmøtet gjennomføres umiddelbart etter beboermøte.

Innkalling til ordinært årsmøte GHBS

17 april 2023

Kl. 18.45 – 20.15

Bekkestua Bibliotek

INNHold

AGENDA for årsmøtet 17. april 2023:	3
3. Informasjon fra styret – årsrapport 2022	4
4. Økonomi.....	9
Revisors beretning.....	16
5. Innkomne saker.....	18
Forslag fra Bjørn Wulfsberg om varmepumper	18
Styrets kommentar til endring av vedtekter ifm. Varmepumpe	20
Forslag fra Françoise Laroche om fjerning av is og snø:	21
6. Valg.....	22
Valg av nytt styre:.....	22
Valg av valgkomite.....	22
ADGANGSTEGN TIL ÅRSMØTET	23

AGENDA for årsmøtet 17. april 2023:

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 2022/2023

4. Økonomi

- Årsregnskap 2022
- Budsjett 2023
- Revisorsberetning

5. Innkomne saker

6. Valg

3. Informasjon fra styret – årsrapport 2022

Siden ordinært sameiermøte i 2022 har styret bestått av følgende personer:

Leder:

Geir Håvi GH 14 på valg

Styremedlem:

Annelise Kokkin GH 28

John-Erik Nilsen GH 26

Erik Løhre Grimsmo GH 2 på valg

Varamedlem:

Toril Vik GH 8 på valg

Erland Skipsfjord GH 28 på valg

Valgkomite:

Rolf Eriksen GH 22

Erik Mylius GH 14

Det har i perioden vært gjennomført 8 styremøter med 62 saker. Styret kommuniserer til beboere gjennom beboerinfo, e-poster og SMS. Det har i perioden blitt gitt ut syv informasjonsskriv. Vi oppfordrer beboere som har tilgang til internett å bruke vår hjemmeside <https://godthaabhaven.blag.no/>

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt med Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Det har vært bytte av forretningsfører to ganger dette året. Vår forretningsfører i ABBL er nå Anne Solheim. 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
Alina Aleksandra Elvemo	36	GH 20

Styret ønsker den nye eieren hjertelig velkommen.

Økonomi

Årsregnskap 2022

Det ble budsjettet med et overskudd på kr. 88.000 i 2022 . Regnskapet viser pr. 31.12.22 et overskudd på kr. 564.522. Overskuddet er i hovedsak avsetning til heis som ikke ble brukt i 2022. Følgende poster ble ikke nødvendig å gjennomføre:

- Bytte garasjeporter
- Det er satt av 400.000 i budsjettet til oppgradering av heiser

Budsjett 2023

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.

Konsumprisindeksen var på 5.9 % i 2022. Den spesielt høye prisveksten det siste året gjør at mange får strammere økonomi, og derfor foreslår vi å legge oss på en mindre økning av fellesutgiftene; 3 % fra 1. juli 2023. Dette kan vi tillate oss da sameiet har en robust økonomi.

Vi har budsjettet med et underskudd på kr. 1.123.500 i 2023. Underskuddet kommer hovedsakelig av planlagt modernisering av heiser, se neste avsnitt. I tillegg kjøper GHBS 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.). For eksempel. i år er det en spesielt høy økning (20 %) på vann- og avløpsavgifter, som gir en budsjettet kostnad på kr 410.000. 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 25 år gamle og produsenten garanterer reservedeler i kun 20 år. Det kommer også nye krav fra

Heiskontrollen som vil bli kostbare (alarmsystemer i heissjakt, brannstyring, lekkasjer, elektrostyring ol.) Ifølge produsenten kan vi senke energikostnadene med inntil 50 % med motordriften. Systemet er åpent og modulært 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. Vi hadde problemer med å få tak i deler til heis i C i desember 2022. Denne gangen hadde vi flaks fordi det fantes en gammel del på et lager i Sverige. Styret har derfor besluttet å modernisere alle heisene dette året. Vi har fått en bedre pris siden vi tar alle tre heisene. Vi bruker av vedlikeholdsfondet og oppsparte midler fra 2022. Planen er at jobben starter i uke 21. Hver heis tar ca. 2,5 uker å modernisere. Styret har avsatt 1,9 millioner til denne jobben.

Kr 90.000 er budsjettet for 2023 til avløpsrens, denne jobben ble utført i februar og mars 2023.

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.

Hvis vi også i neste budsjettår skal opprettholde den gode standard på bygninger og uteområder må fellesutgiftene også denne gang økes. Det er betydelig økning i kommunale avgifter, strømavgifter, 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 foreslår å øke fellesutgiftene med 3,0 % for alle 59 eierseksjoner.

Lønn, forvaltning/revisjon

Et samlet styre i sameiet har mottatt et honorar på kr 120.000 i godtgjørelse som er fastsatt av sameiermøtet. I regnskapet står det kr.160.00. Grunnen er for lite utbetalt styrehonorarer i 2021 og arbeidsgiveravgift.

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 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. I beboerinfo nummer 6 2022-2023 er det lagt ved en sjekklister som skal gjennomgås av alle, minst en gang i året.

Prosjekter og annet arbeid

- Det ble i perioden gjennomført ventilasjonsrens. Det er avdekket mangler hos noen beboere. Styret jobber videre med saken
- To uteområder ble oppgradert med nye heller og gress
- Det ble gjennomført maling og blikkarbeid av 3 leiligheter på grunn av vannskader
- Branntetting av elektriske kabler i fellesområder
- Det er gjennomført to dugnader i 2022
- Gjennomført lovpålagt elektro -kontroll i fellesarealer
- Lekestativ tatt ned på grunn av EU regler
- Reparasjon av port i B. Taket på ventilasjonsskuret måtte bygges om og ventilasjonens aggregatet måtte tas ut av skuret
- Diverse saker fra beboere
- Ny Telenoravtale
- Infomøte med brannvesenet
- Det jobbes videre med utbygging av Godthaab Helse. Styret vil takke Morten Volan og Dagfinn Engebretsen for deltagelse i arbeidsgruppa

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensrer 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. I forslaget til nytt styre er det 3 kvinner og 3 menn på valg.

Tidligere og kommende vedlikehold

Vedlikehold	2008/09	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fasadevask/maling	v																o
Rehabilitering tak GH 2-32							v	v									
EL-anlegg GH 2-32(riktig EL- sikring mot kabel)									v	v	v	v	v	v			
Maling utvendig vinduer/dører		v									v	v	v				
Maling utvendig trappehus (Edelgrannveien)							v										o
Ventilasjon/rens av kanaler		v												v			
Høytrykkspyling vannavløp			v												v		
Montering av døråpnere Tun A												v					
Ny garasjeport Tun C										v							
Maling garasjer invendig										v							
Ventilasjonsanl garasjer Tun B						v											
Ventilasjonsanl garasjer A og C								v									
Maling nye ventilasjonsskur (2018)											v	v					
Nye avfallsskur									v								
Oljing av nye avfallsskur											v		v				
Vannoppkomme GH Tun B											v						
Vask/beising av utebod													v				
Elbil lading alle garasjer													v				
Nytt led-lysanlegg alle garasjer inkl boder													v				
Gule teglestein - vask og impregnering																	o
EL-kontroll fellesområder ink varmegang														v			
Brannvern i fellesarealer																	o
Oppgradering alle heiser															k		

k - undertegnet kontrakt

o - planlagt arbeid

v - gjennomført arbeid

Godthaabhaven 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.

Vi anbefaler det nye styret å hente inn priser på fasadevask/maling, maling utvendig trappehus, guleteglestein/vask/impregnering og brannvarsling i fellesområder. For å sjekke om det er mulighet for å gjøre disse jobbene i 2024.

Bekkestua april 2023

Geir Håvi
Styreleder

Nestleder
Erik Grimsmo

Styremedlem
John-Erik Nilsen

Styremedlem
Annelise Kokkin

4. Økonomi

Resultatregnskap Godthaabhaven Boligsameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 667 024	2 540 142	2 667 000	2 773 000
Annen driftsinntekt	2	624 174	612 068	588 000	643 000
Sum driftsinntekter		3 291 198	3 152 210	3 255 000	3 416 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	160 881	90 139	137 000	137 000
Annen driftskostnad	4	2 031 132	1 791 981	2 005 000	2 167 500
Vedlikehold, innkjøp	5	556 691	745 411	1 025 000	2 235 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	209 604	0	0
Sum driftskostnader		2 748 704	2 837 134	3 167 000	4 539 500
Driftsresultat før finansposter		542 493	315 076	88 000	-1 123 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	22 029	2 181	0	0
Sum finansposter		22 029	2 181	0	0
Årsresultat		564 522	317 256	88 000	-1 123 500

Balance Godthaabhaven Boligsameie, 2022

	Note	Balance 2022-12	Balance 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 744	851
Andre fordringer	8	355 493	60 029
Sum fordringer		364 237	60 881
Bankinnskudd, kasse o.l	9	2 956 066	2 469 472
Sum omløpsmidler		3 320 303	2 530 353
Sum eiendeler		3 320 603	2 530 653

Balanse Godthaabhaven Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	3 001 922	2 437 399
Sum egenkapital		3 001 922	2 437 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 532	54 833
Forskudd felleskostnader		19 150	27 364
Annen kortsiktig gjeld	11	0	11 056
Sum kortsiktig gjeld		318 681	93 253
Sum gjeld		318 681	93 253
Sum egenkapital og gjeld		3 320 603	2 530 653

Geir Håvi
Styreleder

Annelise Kokkin
Styremedlem

Erik Løhre Grimsmo
Styremedlem

John-Erik Nilsen
Styremedlem

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 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	2 667 024	2 540 142	2 667 000	2 773 000
Sum	2 667 024	2 540 142	2 667 000	2 773 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjeinntekter	20 340	19 884	20 000	21 000
Strøm el-bil	28 702	0	0	30 000
Tilbakebetaling fra Telenor	5 900	0	0	0
Heis/trapperom	207 810	197 964	207 000	216 000
Vedlikeholdsinntekter	361 422	344 220	361 000	376 000
Tilskudd Bærum kommune	0	50 000	0	0
Sum	624 174	612 068	588 000	643 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	120 000	79 000	120 000	120 000
Andre honorarer	21 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	19 881	11 139	17 000	17 000
Sum	160 881	90 139	137 000	137 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	166 526	137 726	140 000	160 000
Veilys	19 655	18 284	20 000	20 000
Strøm el-bil	23 703	0	0	30 000
Vann- og avløpsavgift	339 096	308 326	340 000	410 000
Feieavgift	9 894	9 881	10 000	10 000
Renovasjon	223 437	217 563	225 000	230 000
Containerleie	16 279	8 448	15 000	10 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	321 433	294 291	325 000	343 000
Forsikring	164 982	154 020	165 000	182 000
Forvaltning og revisjon	123 694	121 928	124 000	127 000
Innbetalingservice	2 183	2 387	3 000	3 000
Serviceavt. garasjeanlegg	12 000	17 625	0	0
Serviceavtaler	20 725	36 643	70 000	70 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	10 971	9 672	0	0
Kontingent Vellet	400	0	0	0
Vaktmestertjeneste	170 130	157 517	170 000	180 000
Grøntanlegg	118 180	112 125	115 000	125 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	106 127	76 465	100 000	115 000
Drift, reparasjon maskiner	0	159	0	0
Matteservice	19 110	17 400	20 000	21 000
Renhold	63 430	61 873	65 000	66 000
Heis service/drift	58 743	18 557	50 000	42 000
Heis offentlig	16 973	0	25 000	0
Rekvisita, porto, mm	1 539	1 440	2 000	2 000
Datautgifter o.l	5 864	2 462	2 500	6 000
Fellesarrangement/dugnad	10 805	3 237	10 000	10 000
Leie av lokale	1 350	0	5 000	2 000
Gebyr	3 403	2 977	3 000	3 000
Blomster/gaver	0	475	0	0
Sum	2 031 132	1 791 981	2 005 000	2 167 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Snekkerarbeid, materialer	9 850	3 387	5 000	5 000
Materialer, redskap, verktøy	9 672	25 048	100 000	0
Maling, beis, olje	35 667	10 836	5 000	5 000
Skilt	1 566	0	0	0
Vedlikehold bygg	-3 305	51 341	130 000	85 000
Port	0	4 313	120 000	130 000
Dører/inngangspartier	23 088	0	5 000	5 000
Heis	14 854	11 699	450 000	1 950 000
Rørleggerarbeid, materialer	0	8 568	0	0
Rør innvendig	-18 540	18 540	0	0
Ventilasjon	120 463	8 369	10 000	10 000
Elektriker, materialer	146 332	567 429	150 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	1 744	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	187 072	34 139	35 000	40 000
Sand, pukk, salt	3 553	0	5 000	5 000
Asfalt	0	3 060	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	0
Egenandel skade	0	-3 972	0	0
Brannsikringstiltak	4 898	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	912	0	0
Teknisk bistand	21 522	0	0	0
Sum	556 691	745 411	1 025 000	2 235 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
El-bil anlegg	0	191 229	0	0
Teknisk rådgivning	0	18 375	0	0
Sum	0	209 604	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	2 185	139	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	2 042	0	0
Renter plasseringskonto	19 844	0	0	0
Sum	22 029	2 181	0	0

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	355 443	10 029
Andre kortsiktige fordringer	0	50 000
Sum	355 493	60 029

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr -

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	936 222	2 469 472
Sparekonto Boligbanken	2 019 844	0
Sum	2 956 066	2 469 472

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	2 437 399	2 120 143
Fra årets resultat	564 522	317 256
Sum andre fond/udekket tap	3 001 922	2 437 399
Sum egenkapital	3 001 922	2 437 399

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Påløpte kostnader	0	11 006
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	0	11 056

Revisors beretning

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Godthaabhaven Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 20. mars 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

5. Inkomne saker

Forslag fra Bjørn Wulfsberg om varmpumper

Jeg har fått med meg at styret tidligere har fått spørsmål fra enkelte seksjonseiere om det kan tillates montering av luft-til-luft varmpumper til den enkeltes leilighet, og at styret har avvist dette.

De generelle argumentene mot varmpumper i sameier/borettslag har først og fremst vært at disse kan støye noe og at de estetisk sett/visuelt sett kan oppleves som skjemmende. Det er også påpekt at det kreves en løsning for avrenning eller oppsamling av (små mengder) kondensvann.

Det vil antageligvis derfor av ovennevnte grunner være slik at montering av varmpumpe ikke vil være hensiktsmessig eller riktig å gjennomføre for alle seksjonene i sameiet - selv om den enkelte seksjonseier har et ønske om dette.

Dette bør imidlertid ikke være et argument for å sperre for at de seksjonene som har mulighet til det får installert varmpumpe. Jeg tenker da spesielt på 3. og 4.- etasjeleilighetene på hver ende av hovedblokkene, dvs. leilighetene type G, I, J og K Ueg bor selv i en leilighet av type J). Til sammen er det 12 slike leiligheter i sameiet. Montering av luft-til-luft varmpumper i disse leilighetene vil opplagt ikke behøve å være til sjenanse for naboer verken mht. til støy eller estetisk sett. Alle disse leilighetene har også innvendig avløp fra sine takterrasser slik at kondensvann har et sted å gå. Det kan være andre leiligheter i sameiet hvor installering av varmpumpe også er uproblematisk - uten at jeg har undersøkt dette.

Med strømpriser som går til himmels samt all oppfordring fra myndighetene om å spare energi, vil det være riktig at de leilighetene i vårt sameie som har en god teknisk mulighet til å installere varmpumpe, faktisk gis anledning til det.

På bakgrunn av ovennevnte, ber jeg om at styret på nytt ser nærmere på spørsmålet om montering av varmpumper i vårt sameie, og jeg ser dernest frem til en tilbakemelding om dette fra styret. Dersom styret mener at spørsmålet om varmpumper hører hjemme på årsmøtet, ber jeg om at en slik sak forberedes til kommende årsmøte.

Under har jeg satt opp forslag til temaer som antageligvis bør vurderes:

- Avklare hvilke seksjoner i sameiet hvor varmpumper vil være greit å montere
- Klargjøre hvilke - av aktuelle - seksjonseiere som vil være interessert i varmpumpemontering
- Vurdere mer nøyaktig plassering av varmpumpene
- Se på aktuelle typer varmpumper

Gjennomføre befaring og innhente tilbud fra flere leverandører av varmpumper

Få avklart om det kan være andre krav, f.eks. om varmpumper krever egen strømkurs

Søke å finne frem til max. lydnivå som bør godkjennes i en viss avstand fra varmpumpen

Vurdere ansvarsforhold/vedlikeholdsansvar og evt. lage en standardavtale for dette

**FORSLAG VEDR. LUFT-TIL-LUFT VARMEPUMPER
TIL ÅRSMØTET 2023 – GODTHAABHAVEN BOLIGSAMEIE**

Det vises til min henvendelse av 7.9.22 til styret vedr.
ovennevnte sak – jfr. vedlegg.

Mitt forslag til vedtak på årsmøtet er som følger:

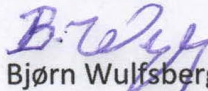
”Leilighetene i sameiet i de to øverste etasjene i hver ende av de tre hovedblokkene (dvs. leilighetene av type G, I og J – til- sammen 12 stykker) gis anledning til – for egen regning – å montere luft-til-luft varmepumpe. Før montering skjer, skal den enkelte seksjonseier gi styret en skriftlig orientering om nøyaktig hvor pumpen blir montert, og ikke starte arbeidet før styret har gitt klarsignal til monteringen.”

Kort begrunnelse (i tillegg til det som fremgår av mitt oven- nevnte brev):

- Det er opplagt at montering av varmepumpe kan skje for disse leilighetene uten at det er til sjenanse for øvrige seksjonseierne.
- Det er disse leilighetene – som ligger på topp og ende - som har størst behov for en slik varmepumpe.
- Myndighetene oppfordrer sterkt til strømsparing, bl.a. ved at det monteres slike varmepumper.

Jeg foreslår ellers at styret etter hvert – ut fra den erfaringen man får ifm. montering av varmepumper slik som foreslått over (dersom forslaget blir vedtatt) – vurderer hvilke andre leiligheter hvor det er riktig å tillate montering av varmevifter.

Bekkestua, 17.3.23


Bjørn Wulfsberg
Godthåphaven 4

Styrets kommentar til endring av vedtekter ifm. Varmepumpe

Styret har i vinter jobbet noe med å studere fordeler og ulemper med luft-til-luft-varmepumper. Bl.a. så har styret vært i kontakt med ABBL for å høre deres erfaringer. ABBL har ikke direkte anbefalt varmepumper til de sameiene de forvalter, men har overlatt vurderingene til de enkelte styrene. Kort oppsummert så må det tas stilling til (som også delvis beskrevet i Bjørn Wulfbergs brev):

- **Støy.** Lydnivå varierer typisk mellom 20-50 desibel, avhengig av produkt. Derfor må det vurderes hvilke produkter som skal tillates. 50 desibel er til informasjon tilsvarende lydnivå i en lavmælt samtale.
- **Korrekt montasje.** Den må plasseres på en måte som sikrer god lufttilførsel og minst mulig sjenanse mtp. direkte støy fra ute-delen og indirekte støy fra vibrasjoner. Så må det vurderes om det kan henges, eller om det må stå. Uansett så må det bores hull i fasaden for å kunne koble sammen inne-delen og ute-delen.
- **Håndtering av kondens.** Kondens vil gjøre at det vil dryppe noe vann fra ute-delen. Dette vannet kan samles i et kar under ute-delen, som da må tømmes av og til. Eller så kan man lede vannet bort til egnet sted. ABBL anbefaler varmekabler for å unngå ising (se bildet under for et eksempel på ising).
- **Varmepumpehus.** Skal det kreves varmepumpehus for å få et enhetlig uttrykk og hvordan skal det se ut?
- **Vedlikehold.** Varmepumper bør ha service jevnlig. Ellers så kan det typisk oppstå ulyder i vifter f.eks.
- **Hvilke enheter kan ha varmepumpe.** Må vurdere alle enhetene for egnethet for varmepumpe mtp. støy, utseende, behov for ny strømkurs osv.

Alle disse undersøkelsene og vurderingene krever mye jobb. I tillegg bør det skrives gode vedtekter/retningslinjer som hensyntar alle disse aspektene ved varmepumper. Før styret eventuelt setter i gang med denne jobben, ønsker styret i første omgang å «lodde stemningen» for varmepumper på årsmøtet. Basert på dette så mener styret at det er prematurlt å vedta noe nå, og derfor støtter styret ikke forslaget fra Bjørn Wulfsberg.



Forslag fra Françoise Laroche om fjerning av is og snø:

Det er en sak som opptar flere av beboerne i GHH, og som jeg her bringer videre til styret med ønske om at saken blir fremlagt på årsmøtet.

Det er blitt meget vanskelig, og tidvis farlig, å bevege seg i og rundt Godthaabhaven om vinteren på grunn av mangelfull snørydding og fjerning av isflak på fellesveiene. Dette rammer spesielt de av oss som er litt opp i åra, og de som ikke lenger kjører bil. I år har det vært spesielt ille på grunn av mye isdannelse, og når det legger seg nysnø på toppen av isen blir det livsfarlig føre.

Slike forhold er ikke forsvarlige i et aldersvennlig sameie. Folk gruer seg til å komme rett ut på hålka når de går ut av hoveddøren. Her må noe gjøres. Grusing av veiene har vist seg å ikke være tilstrekkelig som avbøtende tiltak. Altså må det brukes andre metoder for å sikre trygg ferdsel utenfor hjemmene våre.

Forslag til vedtak:

Instruksene til ABVK (eller de som til enhver tid har kontrakt med sameiet om vedlikehold av GHH) må oppdateres. Vi foreslår en ny klausul som forplikter at det lages en passasje (min. 50 cm bred) foran hoveddørene til Tun A, B og C når det blir mye isdannelse. Dette skal sikre at alle kan gå trygt ut av bygningen uten fare for benbrudd og andre skader ved spesielt vanskelig vinterføre.

Med vennlig hilsen

Françoise Laroche

6. Valg

Valg av nytt styre:

Styret har mottatt følgende forslag fra valgkomiteen:

Det skal velges leder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Leder Geir Håvi GH 14 og styremedlem Erik Løhre Grimsmo GH 2 ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling til valg av leder for 2 år:

Isabelle Wilt GH 24

Valgkomiteens innstilling til valg av 1 styremedlem for 2 år:

Olafur Ragnar Palsson GH24

Valgkomiteens innstilling til valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Arild Johnsen GH 24

Inger Harstad GH 32

Annelise Kokkin og John-Erik Nilsen har ett år igjen av sine valgperioder.

Isabelle Wilt har bedt om at hun tiltrer som leder 01.07.23.

Geir Håvi fungerer som leder til 01.07.23. Geir Håvi vil bistå styret i prosessen med utskifting av de 3 heisene i sameiet.

Godthåphaven 16.03.2023

Erik Mylius og Rolf Eriksen

Valg av valgkomite

Styret innstiller Erik Mylius og Rolf Eriksen som 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 17. april 2023, 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---

FULLMAKT

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

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte i Godthaabhaven Boligsameie den 17. april 2023

.....
Navn på seksjonseier

.....
adresse