



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 319 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 918319220

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 317 066	5 009 878
Sum inntekter		5 317 066	5 009 878
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	205 380
Annen driftskostnad		5 961 628	4 499 724
Sum kostnader		6 189 828	4 705 104
Driftsresultat		-872 762	304 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 141	75 865
Sum finansinntekter		107 141	75 865
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		107 141	75 865
Resultat før skattekostnad		-765 622	380 639
Årsresultat		-765 622	380 639
Totalresultat		-765 622	380 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 622	380 639
Sum overføringer og disponeringer		-765 622	380 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 089	10 798
Andre fordringer		11 113	336 197
Sum fordringer		15 202	346 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 318 050	3 591 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 318 050	3 591 536
Sum omløpsmidler		3 333 252	3 938 531
SUM EIENDELER		3 333 252	3 938 531

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 602 240	3 367 861
Sum opptjent egenkapital		2 602 240	3 367 861
Sum egenkapital		2 602 240	3 367 861
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		659 964	463 779
Annen kortsiktig gjeld		71 048	106 890
Sum kortsiktig gjeld		731 012	570 669
Sum gjeld		731 012	570 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 333 252	3 938 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460755

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 319 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 918 319 220
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 317 066	5 009 878
Sum inntekter		5 317 066	5 009 878
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	205 380
Annen driftskostnad		5 961 628	4 499 724
Sum kostnader		6 189 828	4 705 104
Driftsresultat		-872 762	304 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 141	75 865
Sum finansinntekter		107 141	75 865
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		107 141	75 865
Resultat før skattekostnad		-765 622	380 639
Årsresultat		-765 622	380 639
Totalresultat		-765 622	380 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 622	380 639
Sum overføringer og disponeringer		-765 622	380 639



Organisasjonsnr: 918 319 220
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 089	10 798
Andre fordringer		11 113	336 197
Sum fordringer		15 202	346 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 318 050	3 591 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 318 050	3 591 536
Sum omløpsmidler		3 333 252	3 938 531
SUM EIENDELER		3 333 252	3 938 531
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 602 240	3 367 861
Sum opptjent egenkapital		2 602 240	3 367 861



Sum egenkapital	2 602 240	3 367 861
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	659 964	463 779
Annen kortsiktig gjeld	71 048	106 890
Sum kortsiktig gjeld	731 012	570 669
Sum gjeld	731 012	570 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 333 252	3 938 531



Organisasjonsnr: 918 319 220
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7450
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Bekkestua bibliotek.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon om hjertestarterne

Etter det formelle årsmøtet blir det informasjon og opplæring om hjertestarterne som er montert i oppgangene fra garasjen til tunene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i husordensreglene § 5. Avfallshåndtering
8. Endring av husordensreglene vedr begrensninger med å henge opp lys på fasaden (julelys).
9. Endring av vedtektene vedr ansvar for vedlikehold av balkonger og takterrasser.
10. Installasjon av vannmåler for totalforbruk av vann i sameiet
11. Installasjon av tv / videoovervåkning.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 7450 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
- 2. 7450 - Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 7450 Gjønnesåsen Boligsameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 210 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 210 000



Sak 7

Forslag til endring i husordensreglens § 5. Avfallshåndtering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avfallshåndtering forutsetter kildesortering etter merkede beholdere ved veien på nordsiden, og er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer må være grundig knyttet igjen. Søppel må ikke settes ved siden av nedkastene eller annet sted på fellesarealene, selv om nedkastene er fulle. Spesialavfall som maling, dekk, batterier, løsningsmidler osv. må beboerne selv fjerne fra eiendommen. Det henvises til kommunens avfallsmottak.

Forslag til vedtak

Forslag til endring og vedtak: husordensreglens § 5. Avfallshåndtering Avfallshåndtering forutsetter kildesortering etter merkede beholdere ved veien på nordsiden, og er kun beregnet til husholdningsavfall. Restavfall skal plasseres i en søppelpose og søppelposer må være grundig knyttet igjen. Søppel må ikke settes ved siden av nedkastene eller annet sted på fellesarealene, selv om nedkastene er fulle. Større mengder avfall og spesialavfall som maling, dekk, batterier, løsningsmidler osv. må beboerne selv fjerne fra eiendommen. Det henvises til kommunens avfallsmottak, se <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/>

Sak 8

Endring av husordensreglene vedr begrensninger med å henge opp lys på fasaden (julelys).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har sett at det henges opp lys på fasade i forbindelse med jul mm. Fasaden er felles vedlikeholdsansvar og det ønskes i den forbindelse retningslinjer for lyssetting.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Dette inkluderer blinkende og kulørte lys.

Sak 9

Endring av vedtektene vedr ansvar for vedlikehold av balkonger og takterrasser.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Seksjonseiere pålegges ansvar for skadeforebyggende tiltak og vedlikehold vedr renhold, påse at vann renner ned i sluk mm. Dette for å hindre fremtidige skader på balkonger og terrasser som brukes av seksjonseier, men som er sameiets vedlikeholdsansvar.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde egen balkong eller terrasse slik at det ikke oppstår skader på bygning, fundament, sluk, gulvdekke eller annet i den forbindelse. Vedlikehold utøves ved renhold, sørge for at avløp ikke går tett, fjerning av løv, sand, og is mm som kan forsake skade, råte og frostspreng. Dette gjelder særlig seksjonseiere med takterrasser der vannlekkasje vil ha stor påvirkning for tilstøtende seksjoner. Det må ikke bores eller lages hull i gulv.

Sak 10

Installasjon av vannmåler for totalforbruk av vann i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Installasjon av vannmåler legges frem som sak på årsmøte da styret mener det er fornuftig at sameiet i felleskap tar denne beslutning. Det anates at sameiet kan spare betydelige kostnader til kommunale vann og avløpsavgifter da det i dag betales for forbruk etter boareal og ikke etter reelt forbruk. Dette vil ikke ha betydning for den enkelte seksjon, men kun for samlet vannforbruk i sameiet.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: det installeres vannmåler for måling av vann til felles forbruk og innmeldes Bærum kommune for avregning etter forbruk.

Sak 11

Installasjon av tv / videoovervåkning.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det installeres tv/videoovervåkning i garasjeanlegget med bakgrunn i innbruddene som ble gjennomført i påsken 2025. Garasjeanlegget er hovedadkomst for videre ferdsel inn i fellesarealer og bodområder. Av den grunn bør arealene overvåkes slik at det i ettertid kan gjøres en vurdering av hendelsesforløp samt som avskrekkende faktor for uvedkommende.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: styret innhenter tilbud på kameraovervåkning i h t datatilsynets regler. Det installeres nødvendig kameraovervåkning i garasjeanlegget og mest fordelaktige tilbyder velges som leverandør.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE FOR GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE ETTER ÅRSMØTET I MAI 2025.



Styreleder Paul Sverre Normann (G7) velges for 2 år 2025

Styremedlemmer: Odd Hunsdal (G7) valgt for 2 år 2024 Ikke på valg

Torhild Aas Siverts (G11) velges for 2 år 2025

Marianne Lidstrøm (G13) valg i 2024 for 2 år ikke på valg

Trond Østbøll (G11) velges for 2 år 2025

Varamedlemmer:

Jan Gunnar Gabrielsen (G17) velges for 2 år 2025

Peder Bentsen (G17) velges for 2 år 2025

Valgkomiteen: Erling Ihle (G3) velges for 2 år 2025

Erik Einerkjær (G13) valgt for 2 år 2024 ikke på valg

Lage V Andreassen (G11) velges for 2 år 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Sverre Normann

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torhild Aas Siverts
- Trond Østbøll

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Gunnar Gabrielsen Gabrielsen
- Peder Bentsen

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erling Ihle
- Lage V Andreassen





Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret i Gjønneshagen bls 2024-2025

Styremøter, årsmøte.

Styret har siden siste årsmøte 2024 har gjennomført 4 styremøter i tillegg til generell kommunikasjon og e-post utveksling i perioden. I tillegg gjennomført regelmessige møter og befaringer med leverandører, servicepersonell og annet gjennom året.

Styret har delt arbeidsoppgaver og primære ansvarsoppgaver mellom styremedlemmene. Dette fungerer bra og vil videreføres.

Årsmøte ble 2024 gjennomført elektronisk med i underkant av 50% deltagelse. For kommende år tar styret sikte på å gjennomføre årsmøte digitalt og ved fremmøte annet hvert år.

Styret får til stadighet en rekke henvendelser fra seksjonseiere vedr drift av fellesarealer eller utfordringer og spørsmål gjeldene egen seksjon. Styret besvarer disse etter beste evne, men vi ser at den del av forespørslene er allerede beskrevet på Vibbo under Temaer. Vi ber derfor om at det søkes svar på spørsmål på Vibbo (Temaer) før styret kontaktes.

Økonomi, årsregnskap 2024

Årsregnskap for 2024 viser underskudd på kr 765 621,- mot budsjett på kr 211 196,-. Underskudd kom som en følge av kostnader som ikke var budsjettet for 2024.

Generelt var sameiets driftskostnader i 2024 kr 730 916,- høyere enn budsjettet. Dette skyldes hovedsakelig kostnader til malerarbeider kr 375 000,- og utskifting av brannvarslingsanlegg kr 250 000,-. I tillegg påløp kostnader gjeldene konsulentonorar til Multiconsult vedr vedlikeholdsplan og reklamasjonssaker på kr 172 425,- som ikke var budsjettet og ble belastet regnskapet i 2024 etter vedtak på årsmøte 2024.

Styret har budsjettet med et underskudd på kr 214 401,- i 2025 som følge av kostnader i forbindelse med fullføring av maler og utbedringsprosjektet i oppgangene samt utskifting til 4G sendere i heisene.

Styret besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) med 4,5 % fra 01.01.2025. Tv og bredbånd øker med kr 20,- pr mnd fra 01.05 2025. A-konto innbetaling gjeldene energi økes ikke.

Fellesutgifter økte som følge av prisstigning på sameiets faste leverandør og løpende serviceavtaler. Generelt øker sameiets kostnader med 4-6 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 15 % og kommunale avgifter øker med inntil 18 %. På bakgrunn av økning i sameiets kostnader ser styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende.

Årets endring i fellesutgiftene er et minimum av det som bør økes da prisstigningen for tiden fortsatt er høy. Styret vil dersom den høye prisstigningen vedvarer gjennom 2025 gjennomføre ved behov en ekstra økning av fellesutgiftene.

Ekstra innbetaling i h t beslutning på årsmøte 2024, sak 6 ble gjennomført i mars 2025 vil inntektsføres i 2025.

Forsikringsavtale.

Sameiet har forsikringsavtale med IF gjeldene bygginger, fellesarealer, installasjoner mm. Etter gjennomgang av denne i høst har det vist seg at den ikke dekker hele bygningsmassen. Dette er nå endret og sameiet må derfor betale en høyere forsikringskostnad. Dette vil bli tatt med i vurderingen av økning av fellesutgifter for 2026. Sameiet har hentet inn flere tilbud på forsikringsavtale, men IF hadde den mest fordelaktige tilbudet og styret valgte derfor å fortsette med samme leverandør. Det er uvisst hvorfor sameiets forsikringsavtale har vært mangelfull, men det har mest sannsynlig vært en feil i forbindelse med utbyggers suksessive ferdigstilling av



bygningssmassen. Sameiet har heldigvis ikke fått avkortning i tidligere skadesaker eller krav om etterbetalinger. Økte forsikringskostnader beregnes til ca kr 250 000,- pr år.

Varmeanlegg og avregning ISTA.

Som tidligere avregner ISTA forbruk av varmtvann og oppvarming av gulvvarme i den enkelte leilighet mot innbetalt a `konto gjennom fellesutgiftene. For mye eller for lite innbetalt vil bli fakturerer / trukket fra på faktura gjeldene fellesutgifter i juni.

Energisentral, drift og vedlikehold

Sameiets varmepumpe står for ca 35 -40 % av energibehovet til oppvarming av varmtvann og gulvvarme. Det ble gjennomført for ca 1 år siden en større oppgradering av programvaren som styrer varmepumpen. Etter denne oppgradering har varmepumpen fungert tilfredsstillende gjennom vintersesongen 2024-2025 uten driftsstans. Styret håper derfor at gjennomførte oppgraderinger vil medføre at varmepumpen vil fungere fremover uten avbrudd.

Det vises til informasjon på vibbo vedr kontroll og utskifting av aktuatorer i egen leilighet derom varme uteblir i gulvene.

Vurdering av endringer i energisentral.

Det vises til vedtak på årsmøte 2023 vedr endringer eller oppgraderinger i energisentralen. Styret har vært i kontakt med leverandør av energianlegget vedr mulighet for bedre utnyttelse av kapasiteten og jordvarmerørene. Det er mulig å installere en varmepumpe til eller bytte til en større, men det gir neppe mye ekstra energi i forhold til kostnadene for utvidelsen.

I fig NTI som har installert anlegget er det dimensjonert for de størrelsene som er montert i dag og et tillegg her vil ikke kunne nyttiggjøres fullt ut. Det vil også være svært kostbart å gjøre endringer og i tillegg lang nedbetalingstid på anlegget, det blir da en spekulasjon om det i det hele tatt vil være lønnsomt. Uansett kan det ikke gjøres endringer i energisentralen så lenge sameiet har reklamasjonsrett mot utbygger i 10 år og som løper i noen år til.

Styret har også vært i kontakt med fjernvarmeleverandør og har i første omgang ikke ønsket å gå videre med dem. Dette da det vil være en dyrere løsning siden fjernvarme følger strømpriser, dvs vi mister fordelene av varmepumpen og får dyrere energi. På sikt kan det være et alternativ med fjernvarme når vedlikeholdskostnadene på energisentralen stiger eller nåværende varmepumpe må skiftes.

Det vises også til vedtak på sak 10 på årsmøte 2024 der det kommuniseres at det ikke kan gjøres endringer i energisentralen før reklamasjonsfristen er utløpt.

Gjennomført oppgradering av alle oppganger

På årsmøtet i mai 2024 ble det vedtatt at vi skulle gjennomføre en oppgradering av våre oppganger. Det ble besluttet å male, samt gå til innkjøp av bilder. Det ble tatt inn fire tilbud på malingsarbeidene, og vi valgte det rimeligste, Meyer Mørch.

I samarbeid med fargekonsulent valgte styret ut to fargekombinasjoner og la frem disse alternativene til kommentarer fra beboere. Tilbakemeldingene ga et stort flertall for fargekombinasjonen J o t u n Misty Shadow og J o t u n Sober. Den lyse fargen ble malt på vegg og den mørkere på opptrinn i trappene, for å bedre og skjule slitasje og skitt. Den mørkere fargen ble også benyttet på lister, på nummerskilt i hver etasje og på benkene i første etasje. Det ble kjøpt inn en skinnfell til hver benk.

Malingsarbeidene ble gjennomført i uke 48 2024 og frem til uke 8 2025.

Det ble også vedtatt å sette av midler til å henge opp bilder i alle oppganger. Styret har valgt ut 11 ulike motiv. Motivene er fra gamle Bekkestua og Gjøannes og bildene vil være i svart / hvitt trykt på aluminiumsplater.



Størrelsen på bildene vil være 80 X 60. Det blir ulikt antall bilder i hver oppgang avhengig av størrelse og plass på veggene. Noen oppganger får kun bilder i 1. etasje, andre i alle etasjer. Bildene vil mest sannsynlig bli hengt opp i mai 2025.

Vi ønsker et enhetlig uttrykk i våre fellesområder. Etter oppgradering er det ikke lenger mulighet for å oppbevare personlige eiendeler på gulv / vegg i oppgangene/fellesområdene.

Vi håper disse tiltakene vil gi deg en god opplevelse hver gang du går inn eller ut av din oppgang.

Dører i garasje planlegges å males der det er kommet rustskader.

Lekeplasskontroll

02.09.2025 ble det gjennomført kontroll på våre lekeplasser av Lekeplasskontrollen. Et avvik ble funnet og festet på fellesthuske på øvre ble utbedret.

Renovasjon og søppel nedkast

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering forutsetter kildesortering etter merkede beholdere ved veien på nordsiden, og er kun beregnet til husholdningsavfall. Vi ber alle beboere om å ta ansvar når det gjelder håndtering av avfall/søppel. Vennligst legg søppelet ditt i de anviste søplekassene. Dersom søppelkassen er full (lokket skal kunne lukkes helt igjen) MÅ du gå til en annen stasjon i stedet for å legge det på bakken ved siden, eller oppunder lokket. Hvis ikke dette følges bidrar det til forsøpling og stank som igjen trekker til seg skadedyr. Er alle kassene fulle MÅ du ta med deg søppelt inn igjen, og vente til kassene blir tømt.

Større mengder avfall og spesialavfall som eiendeler, maling, dekk, batterier, løsningsmidler osv. må beboerne selv fjerne fra eiendommen. Det henvises til kommunens avfallsmottak, se <https://www.baerum.kommune.no>

Isi på hjul er et mobilt avfallsmottak, som skal gjøre det enklere å levere avfall og ombruksartikler i mindre mengder. Stoppesteder for Isi på hjul nærmest oss:

- Torsdag:

o Stabekk skole, Skansenveien, 1356 Bekkestua. Åpent kl 16.00-18.00 (fom. 3. april 2025)

o Løkeberg skole, Bærumsveien 324, 1344 Haslum. Åpent kl. 18.00-20.00

Isi på hjul har stengt i forbindelse med helligdager og ferieavvikling. Dette kan du levere på Isi på hjul:

- Trevirke (ikke impregnert)

- Metall

- Plastavfall

- Isopor

- Papir og papp

- Keramikk og porselen

- Småelektronikk og elektrisk avfall

- Batterier, lyspærer og lysrør

- Farlig avfall, maling, lim og lignende. Farlig avfall og småelektronikk er gratis å levere.



Tekstiler må leveres i tekstiltårn (f. eks fra Fretex). Disse står flere plasser i kommunen, samt på Isi. Det er ikke tillatt å sette igjen avfall når containeren ikke er på stedet.

Fuktskader på treverk i inngangspartier.

Styret har i forbindelse med fukt / sopp skader på treverk i inngangspartier innhentet vurderinger fra flere leverandører. Det er foreslått alternative løsninger på utbedring. Det rimeligste og enkleste alternativet er å vaske bort og behandle treverket med sopp middel el. Dette alternativ antas å ha en kostnad på ca kr 50 000,-, men vil mest sannsynlig være en kortvarig løsning der skadene vil komme tilbake innen kort tid (ca 2 år).

Et mer omfattende alternativ for utbedring er å vaske ned, slipe og deretter male eller lakke treverket. Dette er en omfattende jobb og vil ta noe tid. Kostnad antatt til over kr 250 000,-, og vurderes som en mer langsiktig løsning uten at det gis garantier for at dette vil holde i mange år. Styret har ikke foretatt noen beslutning på utbedringer da ingen av alternative løsninger gir ønsket resultat. Det vil derfor jobbes videre med denne saken inntil flere muligheter på utbedring er vurdert.

Vedlikeholdsplan og tiltak før reklamasjonsfrist utløper

Multiconsult ble leid inn på sensommeren og har gjennomført flere befaringer for å ferdigstille en rapport over feil, mangler og slitasje som må utbedres på kort og lang sikt, samt identifisere forhold som trolig er sak for reklamasjon. Rapporten vil bli tilgjengelig på Vibbo når klar i endelig versjon, men det er allerede identifisert forhold som gir grunnlag for reklamasjon med Skanska.

Heiser, drift siste året

Det har vært flere heisstopp i løpet av året. Mange av feilene kunne vært unngått. Singel som hindrer at heisdøren ikke lukker er en gjenganger og er forholdsvis lett å fjerne. Det samme gjelder også granbar fra juletrær. Tilkalling av reparatør i disse tilfellene er kostbart og må unngås. Oppstår det feil på heisene er det heis ansvarlig eller eventuelt en i styret som skal kontaktes. Normalt får vi heisene i gang igjen. Otis har nå fått beskjed om at øvrige beboere i sameiet ikke kan bestille servicemann på egen hånd.

Følgende heisstopp er registrert. Nr. 15, 20/9. Heisen kom i gang uten reparasjon. Nr. 11, 29/11 Utført av reparatør. Nr. 11, 17/12. Utløst sikring rettet av reparatør. Nr. 19. Fikk heisen i gang, men montør måtte reparere heislyset. Nr. 17, 24/2 heisstans. Nr. 15, 23/2, heisen stod i U2. Fikk den selv i gang. Nr. 15, 15/1 ulyd rettet av reparatør. Nr. 15, 7/3, Reparerte selv. Når heisene står er det som regel bare å overta heisstyringen og kjøre manuelt noen ganger.

Alarmsendere i alle heiser er oppgradert til 4G da tidligere installasjoner var med 2G sendere. Som kjent utgår 2G med tiden.

Garasje og fellesarealer

Styret minner om at det i garasjen kun skal lagres bil og bilrelaterte gjenstander; eksempelvis takstativ /skistativ /skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og dekk/hjul. Lagringen skal skje INNENFOR EGEN OPPMERKET P-PLASS.

Vinteren 2024/25 har vært god i så måte at vi ikke har hatt behov av ekstra vannoppsuging i garasjen. Det er likevel greit å minne alle på at man må være nøye med å få mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjen.

Vaktmesterkompaniet har det årlige ansvaret for garasjevask. Avtalen er at dette skal gjennomføres i slutten av april/begynnelsen av mai (før 17.mai). Alle blir varslet over Vibbo slik at biler kan bli kjørt ut. Samtidig blir det foretatt en årlig sjekk av brannslangene. På grunn av tidlig vår i år ble dette gjennomført 4. april.

Vi minner om at det ikke skal lagres gjenstander i bodenes gangarealer. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander som sykler, barnevogner, møbler etc i trappeopp ganger. Ref. brannvesenet som påpeker at rømningsveier skal være mest mulige frie for hindringer.



Styret har etter vurdering av vinterens behov for avfukting og vannoppsugning valgt å avvente mer videre tiltak som å installere eget avfuktningssystem i garasjen. Dette da vinterens tiltak med høyere temperatur i garasjen og skyfeling av vann har medført mindre problemer med fukt selv om det stedvis har vært et problem. Et avfuktningssystem er etter det styret har fått tilbud om meget kostbart, ca kr 500 000,- samt løpende driftskostnader. I tillegg er det usikkert hvordan dette kan kobles sammen med eller vil påvirkes ventilasjonsanlegget i garasjen og øvrig i sameiet. Styret finner det derfor mest hensiktsmessig og avvente med videre vurderinger av installasjon av avfuktningssystem.

Parqio automatisk åpning av garasjeport.

Sameiets leverandør av system som åpner garasjeporten ved oppringning legger ned sin virksomhet (Keycontrol). I den forbindelse har sameiet inngått avtale med Parqio om tilsvarende løsning. Alle nåværende brukere av garasjeporten vil bli automatisk registrert i det nye systemet.

Nytt tlf nr for åpning av garasjeporten er: 23 50 68 88 og vil virke fra 2. april 2025.

Opprettelse av tilgang for nye brukere, endring av tlf nr eller tlf nr som skal tas ut må som tidligere meldes til styret.

Oppbevaring i bodene

Det skal ikke være stablet kasser o.l foran sprinklerhoder slik at vannstrålen forhindres (min. 0,5 m fra sprinklerhode til varer o.l.). Dette gjelder uavhengig om man har en sprinklerdyse over lagret gods – hele rommet må ha samme klaring for at sprinkleranlegget skal slukke en eventuell brann så effektivt som mulig. Det skal ikke henge noe i sprinklerlørene fram til sprinklerhodet. Pga innbruddsfare anbefales det å ikke oppbevare verdifulle gjenstander i bodene.

Brannvern og HMS

Sameiet har avtale om årlig kontroll av brann- og nødlysanlegget. Dette gjelder så vel fellesanlegg som enkelte stikkprøver i leilighetene. Kontrollen gjennomføres av Minel og blir varslet i Vibbo og ved oppslag. Se også for øvrig avsnittene om oppbevaring i fellesarealer, garasje og boder.

I høst ble det oppdaget at viktige komponenter i varslingssystemet var defekte. Det viste seg at erstatningskomponenter ikke var å oppdrive slik at hele anlegget måtte skiftes ut. Prisen for dette ble kr 290.000,-. Styret har ikke nådd frem med å fremme dette som en reklamasjonssak.

Ladeanlegg, drift og nytt betalingssystem

Gjennom året har det vært flere utfall av ladeanlegget både for enkeltladere og hele anlegget. Løsningen har stort sett vært å resette router. Da dette tidvis har skjedd ganske ofte ble vi rådet til å skifte ut komponenter i routerskapet. Dette har blitt gjort. Det ser imidlertid ut til at det fortsatt kan skje utfall (dvs at anlegget ikke er på nett). Dersom dette blir et vedvarende problem, blir det neste år å ta det opp med nettleverandør.

Sameiets avtale med Charge 365 ble avsluttet pr 01.03.2025 pga vesentlig prisøkning i deres tjenester. Styret valgte derfor å inngå avtale med Movel for betalingsløsning på ladning. Se vibbo og temaer for mer informasjon.

Vaktmestertjenester

Vaktmester er her hver onsdag og utfører forfallent arbeid som å skifte lyspærer, koste og identifisere feil og mangler. Hekker klippes normalt en gang pr år og skal nå maksimal høyde på 2 m. Snørydding og strøing foregår ved behov (over 5 cm snø). Normalt ved bruk av stor traktor først og mindre traktor senere for «finmåking». Det er videre 4 strøkasser med «strøredskap» som jevnlig fylles opp, slik at beboere selv enkelt kan strø ved behov. Vasking av oppgangene foregår hver uke og matten blir jevnlig skiftet ut. Garasjevask og oppsuging blir foretatt ved behov.

Parkeringsbestemmelser på gjesteparkeringsplasser



Gjeste-parkeringsplasser kan disponeres for korttids besøkende til Gjønneshagen BLS eller til Gjønneshagen Huseierforening.

Styret har observert og fått informasjon om at noen benytter disse parkeringsplassene uten å ha tilknytning til vårt sameie eller Gjønneshagen Huseierforening. Dette gjelder særlig i forbindelse med Igangsetting av utbygging av Gjønnestunellen har medført reduksjon i antall parkeringsplasser ved Gjønnestasjon.

Som et forsøk på å hindre ulovlig parkering samt at våre egne seksjonseiere ikke parkerer bil nr 2 på gjesteplassene er det satt opp parkerings skilt for å regulere bruken. Ulovlig bruk av plassene har blitt redusert, men styret ser fortsatt at det er noen som tar seg til rette.

Dugnadsarbeid i Gjønneshagen boligsameie.

Da boligsameiet var nytt tok en gruppe beboere ansvar for å arrangere dugnad på vår og høst. De som har vært pådrivere for dette arbeidet har trukket seg tilbake og det er per nå ingen som har sagt seg villig til å lede dette arbeidet.

Styret har hatt møte med de som er igjen i gruppen, og det kommer det frem at det er behov for en bedre struktur på hvordan dugnadsarbeidet i Gjønneshagen Boligsameie skal ledes og drives. Fram til nå, har dugnadsarbeidet vært preget av at enkeltpersoner har tatt initiativ til å utføre en del oppgaver knyttet til uteområdene. Det har blitt invitert til dugnad to ganger per år, en vår og en høst, og oppgavene har vært arbeid som er i grensesnittet mellom vaktmesteroppgaver som beboere betaler for, og behov som faller utenfor dette. Blant annet lusing og raking. Det har også blitt tatt initiativ til flaggheising med musikk til 17. mai, lyslenker i flaggstengene til advent og jul, også med musikk. Det siste som ble tatt initiativ til, var å plante ut potter med blomster ved inngangsdørene.

Alle initiativ som har blitt tatt, er med på å gjøre Gjønneshagen til et trivelig sted å bo. I overgangen fra at initiativtakere har trukket seg og forventning om at andre skal steppe inn, har det oppstått et ansvarsvakuum som resulterer i at det ikke er noen som ser dette som sitt ansvar å koordinere. Det er heller ikke noe mandat til gruppen, eller myndighet knyttet til dette. Konsekvensen av dette, er at det blant annet ikke ble bestemt noen høstdugnad i 2024. Det var ingen som tok på seg å koordinere noen til å ta ansvar for lyslenker og musikk til advent.

Etter samtaler med medlemmer i dugnadsgruppen tok Bente Alvestad på seg å rydde inn plantene, og styret tok ansvar for å få hengt opp lyslenker i flaggstengene. Musikkinnslag ble ikke prioritert.

Dugnadsarbeid er frivillig, men det har blitt satt stor pris på at noen har tatt dette ansvaret. Styret håper at arbeidet kan fortsette, med det forutsetter at noen tar på seg å koordinere dette.

Julelys

Lysene i flaggstengene ble satt opp 3. desember og tatt ned 20 dag jul.

Styret minner om:

- Den enkelte beboer har selv et ansvar for å passe på at sluk på terrasser ikke blir tette pga løv eller tilsvarende. Spesielt de med takterrasse må sørge for at vannet renner i avløpet og at det ikke blir isdannelse.
- Det skal ikke forekomme mating av dyr eller fugler. Dette gjelder også fuglenek og tilsvarende på balkong.
- Garasjeplassen kan kun brukes til oppstilling av kjøretøy og bilrelaterte ting som ikke medføre økt brannrisiko. Dekk kan lagres dersom det ikke medfører at bil eller rekvisita kommer utenfor den oppmålte plassen
- Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor avfallskummer. Dersom kummen er full, forsøk en av de andre stedene for å kaste avfall. Hvis alle er fulle, må avfallet tas med tilbake. Tømmekalender finnes på <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/tommekalender/>



- Det er ikke lov å lagre private eiendeler i fellesareal, inkludert trappeoppganger, uten godkjenning av styret. Det er gitt generell tillatelse for barnevogner og utstyr for bevegelseshemmede i rom under trappen, der dette er mulig.

- Den enkelte beboer har selv ansvaret for å fjerne hageavfall inkludert juletrær og deponere dette på ISI eller andre egnede kommunale mottak. Styret vil sende ut melding dersom det organiseres en felles bortkjøring på sameiets bekostning.

Hvordan vil vi ha det rundt oss her i Gjønneshagen

For å opprettholde et hyggelig og trygt bomiljø i vårt sameie, ønsker vi å minne alle beboere om noen av husholdningsreglene angående fellesarealer. Disse er utformet for å sikre at vi alle skal trives og nyte vårt felles miljø. Vi opplever dessverre at ikke alle tilpasser seg reglene, og ofte er det styrets medlemmer som må rydde opp. Vi bruker mer penger av felleskassen til vaktmestertjenester dersom vi ikke alle er flinke til å holde det ryddig og pent rundt oss. Trær og hekker kippes etter avtale med Asker og Bærum Vaktmester kompani, øvrig kan klipping gjennomføres etter behov.

Hjertestartere

Styret har i år kjøpt inn to hjertestartere som er plassert i trappeoppgangene til nedre og øvre tun. De er selvforklarende ved bruk. I forbindelse med årsmøtet 2025 blir det holdt et minikurs i førstehjelp/bruk av hjertestarter.

Bærum 02.05.2025

Styret



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert, primært på grunn av kostnader knyttet til malerarbeider (drift og vedlikehold).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 602 241.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg økes felleskostnader for TV og bredbånd med kr. 20 pr. seksjon pr. mnd. fra 01.05.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 165 243	4 857 372	5 165 196	5 381 987
Andre inntekter	3	151 823	152 506	150 000	650 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 317 066	5 009 878	5 315 196	6 031 987
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-25 380	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-11 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-199 588	-189 805	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-177 218	-1 495	-20 000	-255 000
Drift og vedlikehold	8	-1 850 916	-983 831	-1 120 000	-1 597 000
Forsikringer		-158 054	-137 437	-151 000	-181 000
Kommunale avgifter	9	-1 573 201	-1 375 722	-1 582 000	-1 782 000
Energi/fyring	10	-267 782	-284 576	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 428	-511 403	-629 000	-649 388
Andre driftskostnader	11	-1 095 317	-1 004 330	-885 000	-1 120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 189 828	-4 705 104	-5 189 000	-6 346 388
DRIFTSRESULTAT		-872 762	304 774	126 196	-314 401
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	107 141	75 865	85 000	100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		107 141	75 865	85 000	100 000
ÅRSRESULTAT		-765 621	380 639	211 196	-214 401
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	380 639		
Fra opptjent egenkapital		-765 621	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 089	10 798
Forskuddsbetalte renter		0	307 609
Forskuddsbetalte kostnader		11 113	10 923
Andre kortsiktige fordringer		0	17 664
Driftskonto OBOS-banken		303 223	831 004
Sparekonto OBOS-banken		2 443 763	2 358 521
Sparekonto OBOS-banken II		571 065	402 011
SUM OMLØPSMIDLER		3 333 253	3 938 531
SUM EIENDELER		3 333 253	3 938 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 602 240	3 367 861
SUM EGENKAPITAL		2 602 240	3 367 861
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 320	57 765
Leverandørgjeld		659 964	463 779
Energiavregning	13	5 728	0
Annen kortsiktig gjeld		0	49 125
SUM KORTSIKTIG GJELD		731 012	570 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 333 253	3 938 531
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 04.04.2025
Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann /s/ Odd Hunsdal /s/ Jan Peder Bentsen /s/

Torhild Aas Siverts /s/ Marianne Fugløy Lidstrøm /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 324 860
TV/Bredbånd	627 228
Garasje	213 155
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 165 243

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	154
Ladeinntekter, Stripe	151 669
SUM ANDRE INNETEKTER	151 823

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 793
Vedlikeholdsplan, Multiconsult	-172 425
SUM KONSULENTHONORAR	-177 218

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeider, Meyer-Mørch AS	-375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-375 000
Drift/vedlikehold bygninger	-65 224
Drift/vedlikehold VVS	-38 834
Drift/vedlikehold elektro	-13 926
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-346 560
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-53 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-681 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 534
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 638
Kostnader dugnader	-3 251
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 850 916

Kostnader til brannsikring er betydelig høyere enn vanlig som følge av prosjekt for utskifting av defekte brannsentral-, brann- og nødlis-komponenter. Dette er levert av av Minel Kreativ Elektro Ski AS, til totalt kr 250 000.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 191 979
Renovasjonsavgift	-381 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 573 201

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-252 367
Andre fyringskostnader	-15 415
SUM ENERGI / FYRING	-267 782

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 886
Vaktmestertjenester	-447 157
Renhold ved firmaer	-440 670
Snørydding	-142 767
Andre fremmede tjenester	-3 859
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-347
Porto	-100
Kontingenter	-5 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 020
Bank- og kortgebyr	-5 285
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-569
Tap på fordringer,	-9 548
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 095 317

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 444
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
SUM FINANSINNEKTER	107 141

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-854 760
SUM INNEKTER	-854 760

KOSTNADER

Administrasjon	46 206
Strøm	802 826
SUM KOSTNADER	849 032

SUM ENERGIAVREGNING	-5 728
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



Til årsmøtet i Gjønneshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjønneshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap
25 av 20 7450 Gjønneshagen Boligsameie revisjonsberetning.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 7450 Selskapsnavn: GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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