



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 009 878	4 713 999
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 009 878</b>	<b>4 713 999</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	213 139
Annen driftskostnad		4 499 724	4 439 975
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 705 104</b>	<b>4 653 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>304 774</b>	<b>60 886</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 865	21 047
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 865</b>	<b>21 047</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 865</b>	<b>21 047</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 639	81 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	2 743
Andre fordringer		336 995	475 821
Sum fordringer		346 995	478 564
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 591 536	3 052 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 591 536	3 052 437
Sum omløpsmidler		3 938 531	3 531 001
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 938 531</b>	<b>3 531 001</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 367 861	2 987 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 367 861</b>	<b>2 987 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 367 861</b>	<b>2 987 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		463 779	476 064
Annen kortsiktig gjeld		106 890	67 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>570 669</b>	<b>543 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>570 669</b>	<b>543 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 938 531</b>	<b>3 531 001</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483832

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 319 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 918 319 220  
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 009 878	4 713 999
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 009 878</b>	<b>4 713 999</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	213 139
Annen driftskostnad		4 499 724	4 439 975
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 705 104</b>	<b>4 653 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>304 774</b>	<b>60 886</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 865	21 047
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 865</b>	<b>21 047</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 865</b>	<b>21 047</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 639	81 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>



Organisasjonsnr: 918 319 220  
GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	2 743
Andre fordringer		336 995	475 821
Sum fordringer		346 995	478 564
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 591 536	3 052 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 591 536	3 052 437
Sum omløpsmidler		3 938 531	3 531 001
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 938 531</b>	<b>3 531 001</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 367 861	2 987 222
Sum opptjent egenkapital		3 367 861	2 987 222



Sum egenkapital	3 367 861	2 987 222
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	463 779	476 064
Annen kortsiktig gjeld	106 890	67 714
Sum kortsiktig gjeld	570 669	543 778
Sum gjeld	570 669	543 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 938 531	3 531 001



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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7450>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbedring og maling av oppganger og fellesarealer
7. Fremtidig behov for vedlikehold og reklamasjon overfor Skaska.
8. Vedlikeholdsplan
9. Vedlikeholdsplan med budsjett.
10. Etablere solcellepaneler
11. Avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.
12. Reklamere overfor Skanska
13. Valg av tillitsvalgte
14. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Paul Normann velges som møteleder

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Eikemo velges som protokollvitne

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1.7450 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

#### Styrets innstilling

Styret øker styrehonorar i takt med prisutviklingen, arbeidsmengde samt at vara vil få utbetalt styrehonorar for deltagelse i styrets arbeide. Det vises til årsrapporten med styrets arbeide samt at honorar er på vanlig nivå for sameier av denne størrelse.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

Sak 6

### Utbedring og maling av oppganger og fellesarealer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemeldinger om at det er behov for å gjennomføre en oppgradering av oppgangene da nåværende farge ikke er veldig attraktiv samt at det er synlig slitasje og avskalling enkelte steder. Særlig gjelder dette i trinnene opp fra garasjen samt hjørner mm som er skrapet opp. I den forbindelse har styret innhentet tilbud og forslag fra malerfirmaer på arbeidene. I tillegg gjennomføres det samtidig innkjøp og oppsetting av bilder i oppgangene og fellesareal i etasjene, vask av inngangspartier samt utbedring av dører i garasjen.

Styret vil innhente bistand til vurdering av valg av ny farge i oppgangene som fremlegges til kommentarer fra seksjonseierne. Styret mener denne oppgradering vil være nødvendig innen få år pga slitasje, derfor foreslås det at dette gjøres nå da det er gitt en rekke tilbakemeldinger om at fargen i oppgangene bør byttes samt at det er skader på veggene.



Maling av oppganger der det i dag er lyseblå farge, foreløpig innhentet tilbud kr 760 000,-. I tillegg bestilles vask av treverk i inngangspartiene (pris antatt ca kr 30 000,-) og bilder med montering inne i oppgangene ca kr 150 000,-. Det må også monteres nye etasje nr.

Samlet beregnet pris for oppgradering og utbedringer kr 1 000 000,- inkl mva. Styret har innhentet et tilbud på maling i oppgangene, men vil innhente flere tilbud slik at mest fordelaktige leverandør kan velges. Antatt gjennomføring av arbeidene er høst 2024, men det er ikke avklart med leverandører vedr kapasitet slik at det kan bli utsettelse. Tiltaket finansieres ved bruk av egenkapital ca 50 % og en ekstra innbetaling av månedlig fellesutgift som utgjør ca 50 % av totale kostnader.

#### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: styret iverksetter oppussing av oppganger med maling av dagens lyseblå flater. I tillegg henges det opp bilder i oppgangene, rengjøring av inngangspartier der det er svertesopp, samt maling av dører i garasje etter behov. Utbedringsarbeider finansieres ved bruk av egenkapital samt at det gjennomføres en ekstra engangs innbetaling av seksjonens månedlige fellesutgift.

Sak 7

### Fremtidig behov for vedlikehold og reklamasjon overfor Skaska.

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har reklamasjonsrett overfor Skanska i 10 år, de begynner nå og nærmer seg slutten med antatt utløp 2026. Det foreslås at det engasjeres konsultentselskap som kan bistå med gjennomgang av kritisk infrastruktur i fellesarealer så som energisentral, garasje mm. Kostnad er ukjent, men antatt over kr 100 000,-. Denne rapport vil også danne grunnlag for fremtidig behov for vedlikehold og utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

#### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: styret innhenter konsulentrapport for kartlegging av videre fremtidig vedlikehold samt benytte reklamasjonsretten overfor Skanska der det blir påvist feil.

Sak 8

### Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Erik Rønnov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Nå som vi nærmer oss 10 år tenker jeg at det kan være nyttig å presentere vedlikeholdsplanen for byggene i sameiet på årsmøtet dersom en slik plan finnes.

Hvis vi ikke har en slik plan ønsker jeg at dette skal fremlegges som en sak på årsmøtet og at det stemmes over å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 år.

Jeg synes også det bør forsøkes gjøre noe overfor Skanska, før 10 års garantien utløper, med skadene alt vannet i garasjen medfører. Fukt, svartsopp, rust på el anlegg etc etc. Det kommer til å bli nødvendig å gjøre noe med dette problemet, og det kan bli kostbart. Jeg foreslår derfor at dette tas opp på årsmøtet og stemmes over. 1 at vi fremmer krav til Skanska og 2 at vi uansett fremarbeider en permanent løsning for å forhindre skader på bygningsmasse og installasjoner.

Mvh / Regards

Erik Rønnov

#### Styrets innstilling

Styrets kommentar, ref styrets sak nr 7, det innhentes konsulentrapport som angir både fremtidige behov for vedlikehold samt benytte reklamasjonsretten overfor Skanska der det blir påvist feil.

#### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor at dette tas opp på årsmøtet og stemmes over. 1 at vi fremmer krav til Skanska og 2 at vi uansett fremarbeider en permanent løsning for å forhindre skader på bygningsmasse og installasjoner.

Sak 9

### **Vedlikeholdsplan med budsjett.**

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør utarbeide en vedlikeholdsplan med budsjett.

#### Styrets innstilling

Styret kommentar, ref sak 7 og 8 der det bestilles konsulentrapport for videre arbeider.

#### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utarbeide en vedlikeholdsplan med budsjett.



Sak 10

## Etablere solcellepaneler

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør få utredet mulighet for å etablere solcellepaneler på våre tak eller andre alternative energiformer.

### Styrets innstilling

Styret har tidligere (2022-2023) innhentet informasjon om etablering av solcelleanlegg der det ble konkludert med at dette ikke er lønnsomt. Det kan heller ikke installeres tilkobling mot eksisterende energisentral før reklamasjonsfristen er ute da dette vil påvirke sameiets mulighet for å fremme saker mot Skanska.

### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: 2. Styret bør få utredet mulighet for å etablere solcellepaneler på våre tak eller andre alternative energiformer.

Sak 11

## Avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør utrede avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

### Styrets innstilling

Styrets kommentar, styret vurderer oppgradering av dagens luften og ventilasjons anlegg i garasjen og avventer med bestilling til kostnadsberegning foreligger. Anlegget skal i h t foreløpige kontroll rapport være korrekt dimensjonert for garasjeanlegget, men bør justeres og oppgraderes noe.

### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utrede avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.



Sak 12

## Reklamere overfor Skanska

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør reklamere overfor Skanska de vegger (maling flasser; tiltak vannfast hulkil?) og dører (ruste; nye dører som om mulig heves i utsparingen?) som har blitt ødelagt i vårt garasjeanlegg.

### Styrets innstilling

Styrets kommentar, videre tiltak mot Skanska gjennomføres når det er utarbeidet rapport om årsak til fuktskader i garasjen. Dersom det foreligger grunnlag for reklamasjon mot Skanska, vil dette fremmes. Det må da påregnes advokatutgifter.

### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør reklamere overfor Skanska de vegger (maling flasser; tiltak vannfast hulkil?) og dører (ruste; nye dører som om mulig heves i utsparingen?) som har blitt ødelagt i vårt garasjeanlegg.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Marianne Lidstrøm
- Odd Hunsdal

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torhild Aas Siverts

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trond Østbøll

### Vedlegg

1. VALGKOMITEE 2024.pdf



Sak 14

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erik Einerkjær



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Paul Sverre Normann	Gjønneshagen 7
Styremedlem	Peder Bentsen	Gjønneshagen 17
Styremedlem	Grete Ellefsen	Gjønneshagen 7
Styremedlem	Odd Hunsdal (på valg)	Gjønneshagen 7
Styremedlem	Svein Trosby (på valg)	Gjønneshagen 5
Varamedlem	Marianne F. Lidstrøm	Gjønneshagen 13
Varamedlem	Torhild Aas Siverts	Gjønneshagen 11

### Valgkomiteen

Lage VeltzÉ Andreassen	Gjønneshagen 11
Odd Eikemo	Gjønneshagen 13
Erik Einerkjær (på valg)	Gjønneshagen 13

### Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@gjonneshagen.no](mailto:styret@gjonneshagen.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Gjønneshagen Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Gjønneshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918319220, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

18 336

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gjønneshagen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Årsrapport fra styret 2024

### Styremøter, årsmøte.

Styret har siden siste årsmøte 2023 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 2023 gjennomført ved fremmøte noe som ga en lav deltagelse med kun 35 stemmeberettigede (herav 5 fra styret). Styret har derfor valgt i 2024 å gjennomføres årsmøte digitalt da det erfaringsmessig gir bedre 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 2023

Årsregnskap for 2023 viser overskudd på kr 380 639,- mot budsjett på kr 41 000,-. Styret ser seg tilfreds med årsregnskapet og sameiet egenkapital på kr 3 367 861,- pr 31.12.2023. Generelt var sameiets driftskostnader i 2023 kr 213 896,- lavere enn budsjett samt finans inntekter over budsjett med kr 72 865,- pga stadig høyere renter på sameiets innskudd gjennom året.

Styret har budsjettert med et overskudd på kr 211 196,- i 2024, men dersom det gjennomføres tiltak som ikke er budsjettert vil dette påvirke budsjettert resultat.

Styret besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) med 4 % fra 01.01.2024. Tv og bredbånd øker til kr 399,- pr mnd i h t ny avtale med Viken fiber. A `konto innbetaling gjeldene energi økte ikke.

Fellesutgifter ble økt som følge av generell prisstigning på sameiets faste leverandør og løpende serviceavtaler. Generelt øker sameiets kostnader med 4-6 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 8 % og kommunale avgifter øker med hele 20 %. På bakgrunn av generell økning i sameiets kostnader ble 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 er høy. Styret vil dersom den høye prisstigningen vedvarer gjennom 2024 gjennomføre ved behov en ekstra økning av fellesutgiftene.

### Varmeanlegg og avregning ISTA

Som tidligere år avregner ISTA forbruk varme og varmtvann pr leilighet mot innbetalt a `konto gjennom 2023. De som har betalt for lite vil få dette på faktura på fellesutgifter for juni som sendes ut i begynnelsen av mai. Informasjon om eget forbruk mot innbetalt a `konto kan fås av ISTA, se informasjon på Vibbo.

### Energisentral drift

Sameiets varmepumpe har i begynnelsen av 2023 stoppet flere ganger. Det medførte at det ble gjort en større utbedring og utskifting i oktober noe som medførte stabil gange og



varmepumpen har virket tilfredsstillende i vinter. Sameiet bekostet ikke denne utbedring. Varmepumpen bidrar med ca 1/3 av sameiets energibehov til oppvarming og varmtvann. Det er derfor viktig at denne er i løpende drift. Det var vannlekkasje i teknisk rom i juni, rørleggervakten fikk byttet pakning etter kort tid på en rørkobling.

### Balkonger

Det ble i juni 2022 oppdaget at fundamentene til verandaene til blokk G15 hadde sunket ca. 30 mm. Disse fundamentene ble forsterket med stålbraketter i juli 2022. I forbindelse med denne prosessen ble det gjort en kartlegging av samtlige verandafundamenter til alle blokkene. For de fundamentene det ikke har vært mulig å dokumentere tilstrekkelig kapasitet for, har blitt forsterket. Dette har vært en reklamasjonssak og rapport om ferdig oppretting er mottatt av sameiet. Utbedringer av balkongfundamenter er avsluttet pr februar 2024.

### 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. Trær og busker på sameiets fellesareal klippes også ned slik at det ikke blir for stort. Vasking av oppgangene foregår hver uke og matter blir jevnlig skiftet ut. Garasjevask og oppsuging blir foretatt ved behov. Som vedtatt på årsmøtet, ble det i høst satt ut to ekstra strøkasser med «strøredskap», slik at beboere selv enkelt kan strø ved behov.

### Renovasjon og søppel nedkast.

Hvordan vil vi ha det rundt oss i her i Gjønneshagen?

For å opprettholde et hyggelig og trygt bomiljø i vårt sameie, ønsker vi å minne alle beboere om noen av husordensreglene angående fellesområdene. 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, noe som går utover alle andre, og ofte er det styrets medlemmer som må rydde opp.

- **Avfallshåndtering:** Avfallshåndtering forutsetter kildesortering etter merkede beholdere ved veien på nordsiden, og er KUN beregnet til husholdningsavfall. Vi ber alle beboere om å være ansvarlige når det gjelder håndtering av avfall/søppel. Vennligst legg søppelet ditt i de anviste søppelkassene. 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 av eller oppunder lokket. Det bidrar til forsøpling og stank som igjen trekker til seg skadedyr som rotter og mus og fugler. Er alle kassene fulle MÅ du ta med deg søppelet inn igjen og vente til kassene blir tømt.
- **Unngå å sette fra deg eiendeler i fellesområdene:** Vi ber om at beboere unngår å sette fra seg personlige eiendeler i fellesområdene. Dette inkluderer møbler, sykler, eller andre gjenstander. Dersom du har behov for å kvitte deg med eiendeler, er det ditt ansvar å kaste dem på en hensiktsmessig måte. Spesialavfall som maling, dekk, batterier, løsningsmidler må beboere selv fjerne fra eiendommen. Benytt kommunens ulike tilbud for avfallshåndtering! Avfall-og-gjenvinning i Bærum kommune



- **Ansvar for søppel ved inn- og utflytting:** Det er hver enkelt beboers ansvar å sørge for korrekt håndtering av sitt eget avfall, både ved innflytting og utflytting.
- **Mating av fugler:** Vi minner om at det er strengt forbudt å mate fugler eller andre dyr på egen eiendom eller fellesområdene. Vår samarbeidspartner for skadedyr har i løpet av 2023 tatt 3 rotter og 4 mus i utsatte feller.

Vi takker for deres samarbeid og forståelse. Ved å følge disse retningslinjene kan vi alle på en enkel måte bidra til å gjøre vårt sameie til et enda bedre sted å bo.

### Snørydding og strøing

Snørydding og strøing foregår ved behov (over 5 cm snø). Normalt ved bruk av stor traktor først og mindre traktor senere for «finmåking». Denne vinteren har gitt noen utfordringer i form av skiftende vær og temperaturer. Det har medført isdannelse på noen av sameiets gangveier. Det har blitt strødd, men har til tider vært glatt da det ikke har hjulpet med strøing. Vi oppfordrer til å bruke hovedveier eller gå gjennom garasjen dersom glatt. Sameiet har avtale om måking og strøing med en frekvens som er normalt for denne type sameier.

### Snørydding av gangvei langs t-banelinjen

I desember 2023 ble det observert at Sporveiens snøryddemannskaper brukte enden av våre gangveier som snødeponi. Det ble påtalt en sen kveld, og neste dag ble snøen som stengte utgangen av vår gangvei mot Bærumsveien, fjernet. Siden har ryddemannskapene fra Sporveien ikke sperret denne gangveien med snø. Gangveien vår som ender rett ut på stasjonsområde har imidlertid blitt sperret av snø etter rydding av Sporveiens gangvei flere ganger. Ved påtale har mannskapene hjulpet til med å åpne vår gangvei mot stasjonen enkelte ganger. Med all snøen i vinter har det likevel vært nødvendig å holde denne åpningen fri for snø manuelt av en av våre beboere.

### Reklamasjonsaker med Skanska

Sameiet har fortsatt noen reklamasjonssaker mot Skanska som følges opp løpende. Styret vil i løpet av våren inngå avtale med et konsulentfirma som skal vurdere nærmere bygningsmassen beskaffenhet med tanke på mulige reklamasjoner mot utbygger Skanska. Vi ser at det nærmer seg tiden for utløp av sameiets 10 års reklamasjonsrett mot Skanska og må innen dette utløp fremme eventuelt nye reklamasjonskrav mot Skanska. Det samme gjelder seksjonseiere som mener de har krav på utbedringer i egne leiligheter, se for øvrig informasjon på Vibbo.

### Heisene

Vi hadde tidligere for mange tilfelle av heisstopp. Etter at styret intensiverte oppfølgingen av leverandøren, er situasjonen langt bedre. I første halvdel av 2023 var det bare GH 11 og GH 17 som ga problemer. Etter en reparasjon i sommer, har også disse fungert. Stoppene har ofte sammenheng med feil i dørmekanismene. Det er viktig at dørene ikke blir tvunget til å stoppe eller blir holdt åpne med makt. Bruk nøkkelen for å deaktivere heisen.

Men - husk å ta den ut etter bruk. To ganger i 2023 ble nøkler som sto i låsen brukket, noe som førte til utgifter.

#### Vann under t-bane bro og gjennomkjøring Volten

Veien under T-banen ble stengt av vann 2 ganger i august og en gang i november. For å få vannet fra kulverten over i avløpet, er det her installert 2 pumper. Disse klarte å ta unna regnet som kom med Hans 7 – 9. august. Imidlertid hadde dynnet i dette vannet tettet pumpene, noe som ikke ble oppdaget før neste intense regnvær 20.8. Da måtte kulverten lenses av tankbil. Det samme ble gjort da det kom et nytt kraftig regnvær søndag 27.8. Også 3.11 ble veien i kortere tid stengt.

Bærum kommune Vei har sagt at de vil etablere forbedret vedlikehold av pumpene. For å unngå kjøring i parken fikk vi hjelp til å åpne bommen i Volten. Styret har nå skaffet seg nøkkel til denne bommen. For å unngå skader på biler som skal kjøre over fortauet og ut mot Volten, har vi bedt kommunen om å lage en skråkant.

Det har vært snakket om å lage et avløp fra kulverten, og vi var i kontakt med Morten Skauge, som stilte et formelt spørsmål om saken til Kommunedirektøren. Svaret er som følger:

«Nadderud- og Bekkestuaområdet er spesielt utsatt for overvann ved styrtnedbør. Overvannet har ved de senere hendelser samlet seg bl.a. nederst i Gjønnesparken og i undergangen ved Gjønnestasjonen.

Kommunedirektøren ser på mulig løsning for å få dette vannet ledet videre nedover. Statens vegvesen planlegger nå Gjønnediagonalen som vil komme opp i dagen rett før Gjønneshallen. Håndtering av overvannet har vært tema i møtene med Statens vegvesen. Det er sett på en mulighet for å etablere en overvannstunnel fra undergangen under trikken ved Gjønnestasjonen og ned forbi Gjønneshallen. Statens vegvesen har tatt med seg etablering av en slik overvannstunnel som en opsjon i anbudet for Gjønnediagonalen. Finansieringen av en slik overvannstunnel er foreløpig ikke på plass. Kommunen må ta endelig stilling til realisering og finansiering av denne sommeren 2024. Kostnaden kjenner en først når anbudene kommer inn nærmere sommer 2024.

Kommunedirektøren vil komme nærmere tilbake til dette i løpet av våren.» Styret vil følge opp saken.

#### Forsikringskader

Sameiet har ikke hatt forsikringskader i 2023, men minner om at derom sameiet felles forsikring skal benyttes av seksjonseiere må seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Ref vedtektenes § 17, 3 ledd.

#### Parkeringsbestemmelser på gjesteparkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser kan disponeres for korttids besøkende til Gjønneshagen BLS eller til Gjønneshagen Huseierforening.

Det har siste året tiltatt med parkering på gjesteparkeringsplassene, særlig gjelder dette øvre parkeringsplass mot Bærumsveien som til tider var helt full. Styret har observert og fått informasjon om at noen benytter disse parkeringsplassene uten å ha tilknytning til vårt sameie eller Gjønneshagen Huseierforening.

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.

#### Oppbevaring i fellesarealer og garasje



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.

Det skal ikke lagres gjenstander i bodenes gangarealer. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander som sykler, barnevogner, møbler etc i trappeoppganger.

#### Vannoppsuging og rengjøring i garasjen

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om vannoppsugning i garasjen når det har vært større snøfall. Årets vinter har i denne sammenheng vært krevende, og Vaktmesterkompaniet har vært tilkalt flere ganger enn tidligere vintre. Vi minner om at bilistene må være nøye med å få mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjen slik at vi holder tjenesten fra Vaktmesterkompaniet på et minimum. En runde med oppsugning koster sameiet mellom 8000 og 10000 kr. Det har også vært noe mindre luft optørking i vinter i garasjeanlegget da et varmegjenvinningsaggregat stoppet i januar noe som ikke ble avdekket før i begynnelsen av mars. Anlegget fungerer nå som normalt. Vaktmesterkompaniet har også ansvar for årlig garasjevask. 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. Det ble i 2023 skiftet ca 10 lysarmaturer i garasjen som var defekte. Styret vil skifte ut defekte lysarmaturer til nye led en gang pr år da dette er mest lønnsomt for sameiet.

#### El billadere

Vi hadde hyppige problemer med ladesystemet i garasjen, og det rammet dessverre noen spesielt sterkt. Etter tett oppfølging av leverandøren er situasjonen normalisert. For oppkobling av ladere mot Charge 365, se Vibbo.

#### 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 sprinklerrørene fram til sprinklerhodet. Styret vil spesielt presisere dette da det viser seg at noen beboere synes å ignorere denne bestemmelsen som er gitt av brannvesenet.

#### Brannvern 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.

#### Felles dører

Vår tidligere avtale med Dormakaba var solgt til firmaet Låssenteret AS uten av vårt boligsameie var orientert.



Det ble innhentet nye tilbud fra Låssenteret AS og fra Asker Lås AS. Vi signerte avtale med sistnevnte 26.09.23 og kontroll av alle dører i Sameiet ble kontrollert i oktober. Noen feil ble utbedret.

Dørene vil bli kontrollert årlig.

#### Lekeplasskontroll

Avtale om lekeplasskontroll ble inngått med firmaet Lekeplasskontrollen AS 10.07.23 etter å ha vurdert 2 forskjellige tilbud.

Kontroll utført 15.08.23 med en alvorlig anmerkning. Feilen ble utbedret av vaktmesterkompaniet og godkjent av Lekeplasskontrollen AS etter kort tid.

Noen anmerkninger gjelder apparater satt opp av Skanska før overtagelse. Styret har reklamert dette og jobber videre med saken.

Lekeplassene vil bli kontrollert årlig.

#### Dugnad, fortsettelse av dugnadskomite

Dugnadskomiteens mangeårige leder Erling Ihle ga seg ved årsskifte og styret takker for langvarig innsats som leder av dugnadskomiteen. Ny leder av dugnadskomiteen er Bente Alvstad som vil ha styremedlem Grete Ellefsen som ledd til styret.

#### Julelys, musikk og flaggheising 17. mai og advent

«Haslum Pust & Blæs» ble spurt om de kunne spille ved flaggheising 17. mai, men de hadde dessverre ikke anledning.

De samme fikk forespørsel om spilling ved tenning av adventslysene i flaggstengene. Til tross for streng kulde spilte de 3-4 julesanger ved hver flaggstang, til glede for oss beboere.

10. mai 2024.

**Styret**

Gjønneshagen bls



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra ladestrøm elbiler.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 245 556.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 120 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjønneshagen Boligsameie.

### Lån

Gjønneshagen Boligsameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gjønneshagen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjønneshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7450 - Årsrapport 2023.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, 30. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 857 372	4 603 680	4 857 000	5 165 196
Innbetalinger		459	0	0	0
Andre inntekter	3	152 047	110 319	100 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 009 878</b>	<b>4 713 999</b>	<b>4 957 000</b>	<b>5 315 196</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-26 339	-27 000	-30 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-6 800	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-189 805	-182 480	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-1 495	-4 879	-30 000	-20 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-983 831	-1 304 876	-1 219 000	-1 120 000
Forsikringer		-137 437	-127 444	-141 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-1 375 722	-1 198 566	-1 419 000	-1 582 000
Energi/fyring		-284 576	-308 682	-335 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-511 403	-471 228	-497 000	-629 000
Andre driftskostnader	10	-1 004 330	-831 319	-859 000	-885 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 705 104</b>	<b>-4 653 114</b>	<b>-4 919 000</b>	<b>-5 189 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>304 774</b>	<b>60 886</b>	<b>38 000</b>	<b>126 196</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 865	21 047	3 000	85 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>75 865</b>	<b>21 047</b>	<b>3 000</b>	<b>85 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>380 639</b>	<b>81 933</b>	<b>41 000</b>	<b>211 196</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 639	81 933		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		798	18 501
Kundefordringer		10 000	2 743
Forskuddsbetalte kostnader		10 923	13 342
Andre kortsiktige fordringer	12	17 664	18 877
Energiavregning	13	307 609	425 101
Driftskonto OBOS-banken		831 004	510 435
Sparekonto OBOS-banken		2 358 521	2 296 436
Sparekonto OBOS-banken II		402 011	245 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 938 531</b>	<b>3 531 001</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 938 531</b>	<b>3 531 001</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 367 861	2 987 222
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 367 861</b>	<b>2 987 222</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 765	67 714
Leverandørgjeld		463 779	476 064
Påløpte kostnader		49 125	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>570 669</b>	<b>543 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 938 531</b>	<b>3 531 001</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.04.2024  
Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann /s/

Peder Bentsen /s/

Grete Ellefsen /s/

Odd Hunsdal /s/

Svein Trosby /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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 158 504
TV/bredbånd	485 748
Garasje	213 120
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 857 372</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering:brøyting 2023	17 318
Nøkler	250
Ladestasjonsstrøm	134 479
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>152 047</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

**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	-1 495
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 495</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-59 975
Drift/vedlikehold VVS	-29 245
Drift/vedlikehold elektro	15 319
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 253
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-31 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-273 199
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 978
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 045
Egenandel forsikring	-6 471
Kostnader dugnader	-2 598
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-983 831</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-994 499
Renovasjonsavgift	-381 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 375 722</b>

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

Lokalleie	-1 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 618
Lyspærer og sikringer	-21 195
Vaktmestertjenester	-402 411
Renhold ved firmaer	-409 920
Snørydding	-109 700
Andre fremmede tjenester	-6 445
Trykksaker	-719
Andre kontorkostnader	-1 167
Porto	-180
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 727
Velferdskostnader	-1 895
Konstaterte tap	-2 603
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 004 330</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 035
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>75 865</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjønneshagen Huseierforening strøm des 21 - des 22	5 696
Norsk Hussopp Forsikring: TBF år 22 bilag i 23	-4 779
Viderefakturering gjelder 2023:Strøm og Snørydding	16 747
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 664</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-852 121
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-852 121</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	113 083
----------------	---------

Strøm	1 046 647
-------	-----------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 159 730</b>
----------------------	------------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>307 609</b>
----------------------------	----------------

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.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1245376. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



**VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE FOR GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE  
ETTER ÅRSMØTET I MAI 2024.**

<b>Styreleder</b>	Paul Sverre Normann (G7)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg
<b>Styremedlemmer:</b>	Peder Bentsen (G17)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg
	Odd Hunsdal (G7)	valgt for 2 år 2022	stiller til gjenvalg for 2 nye år
	Grete Ellefsen (G7)	valgt for 2 år 2023	trekker seg fra styret
	Torhild Aas Siverts (G11)	velges for Grete	stiller til valg for 1 år
	Marianne Lidstrøm (G13)	stiller til valg i 2024	for 2 år (tidligere varamedlem)
<b>Varamedlemmer:</b>	Trond Østbøll (G11)	stiller til valg i 2024	for 2 år (ny)
<b>Valgkomiteen:</b>	Odd Eikemo (G13)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg
	Erik Einerkjær (G13)	valgt for 2 år 2022	Stiller til gjenvalg for 2 nye år
	Lage V Andreassen (G11)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 28.05.24

Selskapsnummer: 7450 Selskapsnavn: Gjønneshagen Boligsameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Paul Normann velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Odd Eikemo velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

- For  
 Mot

## Sak 6 Utbedring og maling av oppganger og fellesarealer

Forslag til vedtak: styret iverksetter oppussing av oppganger med maling av dagens lyseblå flater. I tillegg henges det opp bilder i oppgangene, rengjøring av inngangspartier der det er svartesopp, samt maling av dører i garasje etter behov. Utbedringsarbeider finansieres ved bruk av egenkapital samt at det gjennomføres en ekstra engangs innbetaling av seksjonens månedlige fellesutgift.

- For  
 Mot

## Sak 7 Fremtidig behov for vedlikehold og reklamasjon overfor Skaska.

Forslag til vedtak: styret innhenter konsulentrapport for kartlegging av videre fremtidig vedlikehold samt benytte reklamasjonsretten overfor Skanska der det blir påvist feil.

- For  
 Mot

## Sak 8 Vedlikeholdsplan

Forslagsstillers forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor at dette tas opp på årsmøtet og stemmes over. 1 at vi fremmer krav til Skanska og 2 at vi uansett fremarbeider en permanent løsning for å forhindre skader på bygningsmasse og installasjoner.

- For  
 Mot



**Sak 9 Vedlikeholdsplan med budsjett.**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utarbeide en vedlikeholdsplan med budsjett.

- For  
 Mot

**Sak 10 Etablere solcellepaneler**

Forslagsstillers forslag til vedtak: 2. Styret bør få utredet mulighet for å etablere solcellepaneler på våre tak eller andre alternative energiformer.

- For  
 Mot

**Sak 11 Avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utrede avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

- For  
 Mot

**Sak 12 Reklamere overfor Skanska**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør reklamere overfor Skanska de vegger (maling flasser; tiltak vannfast hulil?) og dører (rustet; nye dører som om mulig heves i utsparingen?) som har blitt ødelagt i vårt garasjeanlegg.

- For  
 Mot

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlemmer (kun 2 skal velges)**

- Marianne Lidstrøm  
 Odd Hunsdal

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

- Torhild Aas Siverts

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Trond Østbøll



Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Erik Einerkjær



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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