



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 07.05.2025

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, 25.05.2025



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		2 674 308	2 704 164
Sum inntekter		2 674 308	2 704 164
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		2 510 020	2 781 531
Sum kostnader		2 743 140	3 026 061
Driftsresultat		-68 832	-321 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 709	31 433
Sum finansinntekter		39 709	31 433
Annen finanskostnad		13 191	20 495
Sum finanskostnader		13 191	20 495
Netto finans		26 517	10 938
Resultat før skattekostnad		-42 315	-310 959
Årsresultat		-42 315	-310 959
Totalresultat		-42 315	-310 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 315	-310 959
Sum overføringer og disponeringer		-42 315	-310 959



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		124 949	56 132
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 460	7 380
Sum varige driftsmidler		127 409	63 512
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		127 409	63 512
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 600	-1
Andre fordringer		62 146	134 369
Sum fordringer		69 746	134 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 743	1 903 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 743	1 903 059
Sum omløpsmidler		1 685 490	2 037 427
SUM EIENDELER		1 812 899	2 100 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 573 349	1 615 664
Sum opptjent egenkapital		1 573 349	1 615 664
Sum egenkapital		1 573 349	1 615 664
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		55 548	86 502
Skyldige offentlige avgifter			1 910
Annen kortsiktig gjeld		184 002	396 863
Sum kortsiktig gjeld		239 550	485 275
Sum gjeld		239 550	485 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 899	2 100 939



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 423008

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 07.05.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 674 308	2 704 164
Sum inntekter		2 674 308	2 704 164
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		2 510 020	2 781 531
Sum kostnader		2 743 140	3 026 061
Driftsresultat		-68 832	-321 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 709	31 433
Sum finansinntekter		39 709	31 433
Annen finanskostnad		13 191	20 495
Sum finanskostnader		13 191	20 495
Netto finans		26 517	10 938
Resultat før skattekostnad		-42 315	-310 959
Årsresultat		-42 315	-310 959
Totalresultat		-42 315	-310 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 315	-310 959
Sum overføringer og disponeringer		-42 315	-310 959



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		124 949	56 132
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 460	7 380
Sum varige driftsmidler		127 409	63 512
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		127 409	63 512
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 600	-1
Andre fordringer		62 146	134 369
Sum fordringer		69 746	134 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 743	1 903 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 743	1 903 059
Sum omløpsmidler		1 685 490	2 037 427
SUM EIENDELER		1 812 899	2 100 939

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 573 349	1 615 664
Sum opptjent egenkapital	1 573 349	1 615 664
Sum egenkapital	1 573 349	1 615 664
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	55 548	86 502
Skyldige offentlige avgifter		1 910
Annen kortsiktig gjeld	184 002	396 863
Sum kortsiktig gjeld	239 550	485 275
Sum gjeld	239 550	485 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 812 899	2 100 939



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

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. 704

PÆREHAGEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i PÆREHAGEN SAMEIE

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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Radison Red.

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.

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 sak fra seksjonseier: Utredning av løsning for håndtering av avrenning fra balkonger
8. Vedtektsendring - erstatning i forbindelse med økte kostnader for avfallshåndtering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PÆREHAGEN SAMEIE



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.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 med årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 220 000 kr. Dette beløpet mener Styret er rettferdig i forhold til arbeidsmengde og innsats gjort i 2024/2025, samt for å ha motivasjonen til å jobbe videre for sameiet og ivareta dets interesser fremover. Det vises til at honoraret har ikke blitt justert på fem år, og at styret i løpet av året som har gått har reforhandlet en rekke avtaler for sameiet som allerede har gitt sameiet større kostnadsbesparelser. Styret er videre i gang med å reforhandle ytterligere avtaler for sameiet med mål om flere kostnadsbesparelser og bedre avtalevilkår, som samtidig vil minke fremtidige vedlikeholdskostnader. Dette er



et ressurs- og tidkrevende arbeid, og styret mener det er viktig å sikre at sameiet har motiverte og engasjerte styremedlemmer for å ivareta verdiene til sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

Sak 7

Forslag til sak fra seksjonseier: Utredning av løsning for håndtering av avrenning fra balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er et vedvarende problem med at vann fra balkongene over renner ned og treffer balkongene under. Dette treffer rekkverk og fører til sprut på møbler og andre gjenstander, og gjør at balkongen blir lite brukbar ved regn, eller når naboer over søler. I noen tilfeller kan det også føre til skader eller misfarging på møbler og fasade.

Andre bygg i området er designet på en måte som effektivt ivaretar vannavrenning og hindrer at vann renner direkte ned på underliggende balkonger.

En avrenningsløsning vil også gjøre at man ikke må organisere faste tidspunkter for balkongvask.

Styrets innstilling

Styret vil bemerke at en eventuell gjennomføring av et slikt arbeid sannsynligvis vil bli kostbart; det må sannsynligvis etableres et nytt avrenningssystem som da vil kunne medføre økt vedlikehold, samt at det også vil kunne medføre en estetisk forringelse. Styret vil derfor i utgangspunktet ikke anbefale å bruke tid på undersøke dette.

Forslag til vedtak

Utrede mulige løsninger for å forhindre avrenning fra balkonger, inkludert, men ikke begrenset til, installasjon av takrenner eller annen effektiv avledning av vann.

Sak 8

Vedtektsendring - erstatning i forbindelse med økte kostnader for avfallshåndtering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Pærehagen sameie og Gartnerkvartalet Utomhus har over flere år hatt større problemer med forsøpling av hhv. fellesareal og uteområder. Det har dreid seg om løpende hensetting av gjenstander og møbler, ølbokser, matrester og annet søppel i fellesarealene, samt hensetting av avfall og pappesker foran avfallstasjonene i uteområdene våre. Dette gir økte kostnader for sameiet, samt at hensatt matavfall også tiltrekker seg fugler og andre skadedyr.



Til tross for jevnlig påminnelser og klager på dette via Vibbo og sosiale kanaler, viser enkelte dessverre fortsatt manglende vilje til å etterleve gjeldende vedtekter og husordensregler.

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husordensavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husordningsavfall - plast i lilla pose, matavfall i grønn pose og øvrig husholdningsavfall i egen pose. Papp, kartonger og papir må deles opp i mindre biter og kastes i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal kastes i egen avfallsbeholder. Hageavfall, juletrær, store gjenstander, brennbart materiale og væske, samt byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainere. Det må heller ikke settes hensettes avfall i fellesarealene eller settes avfall utenfor egen inngangsdør over lengre tid.

Forslag:

Styret mener det er behov for å iverksette tiltak som kan bidra til å hindre videre forsøpling, og foreslår at det vedtektsfestes en mulighet for styret til å kreve erstatning fra beboere for utgifter i forbindelse med forsøpling.

Styret foreslår på bakgrunn av dette følgende vedtektsendring:

Nytt punkt "13 Avfallshåndtering"

I punkt "13-1" foreslås det følgende:

"Ved brudd på reglene om avfallshåndtering i vedtektene eller husordensreglene, herunder hensetting av avfall i fellesområder eller uteområder, skal beboer få en første skriftlig advarsel. Ved gjentatt forsøpling etter dette, vil sameiet kunne kreve erstatning fra seksjonseier for påførte kostnader i forbindelse med hensatt søppel."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Claudia Czownicka

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsrapporten fra styret tar for seg perioden april 2024 og frem til mai 2025.

Det har i denne perioden vært avholdt ni fysiske styremøter, i tillegg til et konstituerende møte, et budsjettmøte samt et regnskapsmøte med forretningsfører.

Styret har i tillegg hatt løpende kontakt på digitale plattformer og på telefon. Dette har sørget for god kontroll og kontinuitet på alle saker som styret har jobbet med for sameiet.

Styrets arbeid

Kontakt med beboere

Styret har behandlet en rekke større og mindre saker som har blitt meldt inn fra beboere. Disse har blant annet omfattet fakturahenvendelser, spørsmål om reklamasjoner, innmelding av skadesaker, klager på røyk- og matlukt, øvrige naboklager, spørsmål om dyrehold, spørsmål om endringer på platting mv., støy fra måker, problemer med manglende varmtvann og vanntrykk, problemer med ventilasjon og avtrekksvifte, vindus- og balkongvask, hensetting av avfall i fellesareal, problemer med lys i fellesareal, spørsmål i forbindelse med salg av seksjoner, nøkkelbestillinger og tilgang til Unloc, tilgang til fdv-perm, endring av ringeklokke med mer. Styret bemerker at klager og andre viktige henvendelser fra beboere blir tatt seriøst, og det har blitt iverksatt tiltak ved behov. I tillegg har styret fulgt opp spørsmål fra beboere til garasjestyret vedrørende lading og tilgang til garasjeport mv., samt sørget for videreformidling av viktig informasjon fra garasjestyret til beboerne. Styret har også sørget for videreformidling av informasjon fra Gartnerkvartalet Utomhus til beboerne.

HMS-arbeid

Styret har sørget for å utføre systematisk helse-, miljø, og sikkerhetsarbeid i sameiet. Dette har blant annet bestått i løpende kontroll av fellesareal, gjennomgang og oppdatering av risikoanalyse for sameiet. Det har også blitt gjort en rekke servicekontroller og utbedringer på flere områder, herunder ventilasjonsanlegget, heisene, brannvarslingssystemet og varmtvannsanlegget. Styret har også sørget for utbedring av mulig lekkasje på taket gjennom taktekker. Det har også blitt sendt ut felles informasjon til beboerne om seksjonseiernes HMS-ansvar, herunder kontroll av brannslukningsutstyr og eget elektrisk anlegg, sikre at bygningsarbeider utføres på forsvarlig og forskriftsmessig måte, sørge for at rømningsveier er åpne, og at det ikke skal oppbevares brannfarlig væske eller gass på loft eller kjeller.

Verdiøkende arbeid

Styret har tatt initiativ til flere initiativ som anses som verdiøkende for sameiet, herunder sørget for utskifting av også de utvendige lysarmaturene til LED, gjennomført full fasade- og vindusvask, lagt sikringsbeslag på begge ytterdører for å hindre innbrudd, sørget for utbedring av feil på brannsentral, sørget for kontroll og utbedring av feil på vanntrykk og varmtvann samt feil på radiatorer, kontroll og utbedring av defekte deler på ventilasjonsanlegget, kontroll og utbedring av feil på heisene, oppfølging av vaktmester- og renholdstjenester, oppfølging av plantevegg, oppfølging av fulgt opp skader og løse bygningsdeler etter bytte av lysarmaturer til LED, nye fugleskremser har blitt satt opp på taket og defekt nøkkelboks og sylinder har blitt utbedret.

Kostnadsbesparelser

Styret har videre tatt initiativ til en rekke saker selv som anses som kostnadsbesparende for sameiet. Disse inkluderer blant bytte av forsikringsavtale til IF, revidering av forretningsføreravtale, revidering av serviceavtale for heis. I tillegg har styret sørget for kreditering av en rekke feil i fakturaer. Styret har til sammen sørget for en total besparelse på om lag 90 000 kr for sameiet.



I tillegg har vi byttet leverandør for avregning av fjernvarme og varmtvann, hvor vi har fått inn vannmålere. Dette gjør at sameiet ikke lengre betaler for stipulert forbruk, men betaler for sitt faktiske vannforbruk. Dette gir en estimert årlig besparelse på ca. 100 000 kr.

Samarbeid med garasjestyret

Styret har gjennom året samarbeidet tett med garasjestyret for å sikre at felles anlegg blir ivaretatt på en god måte. Dette innebærer som å følge opp at service og vedlikehold blir gjennomført, at vask av garasjen gjøres, at beboere får tilgang til garasjeporten og at sykkelboden ser bra ut og ikke blir for full. Vårt felles anlegg er viktig for å sikre at blant annet ventilasjon og vanntilførsel fungerer. I vår ble det gjennomført en større service på felles vannanlegg, som har forbedret sameiets vannanlegg og ventilasjonsanlegg.

Styret har startet med månedlige samarbeidsmøter sammen med Solbærhagen (Hus 1), Morellhagen (Hus 3), Plommehagen (Hus 4) og Garasjesameiet. Formålene med møtene er å få bedre kvalitet på avtaler sameiene har behov for, spare penger, gjøre det enklere for alle styrene å ivareta oppgavene, øke samarbeidet mellom sameiene og arbeide for å fremforhandle avtaler som også kan gi rabatter for de enkelte beboerne, eksempelvis på rørleggertjenester og elektrikerarbeid.

Samarbeid med Utomhusstyret

Styret har også hatt løpende kontakt med styret i Gartnerkvartalet Utomhus med hensyn til oppfølging av renholdstjenester, gartner- og vaktmestertjenester, snøbrøyting, strøing og salting, samt oppfølging av ulovlig innkjøring på tunet. Styret har videre vært i dialog med Utomhusstyret vedrørende det nye vedtaket om å skjerpe inn ordensreglene for å innføre et forbud mot lufting av hunder på samtlige plener i Gartnerkvartalet. Styret mener Gartnerkvartalet fortsatt skal være et område hvor både mennesker og dyr skal kunne bruke våre fellesområder uten vesentlige begrensninger, og mener et totalforbud mot hundelufting på samtlige plener i gartnerkvartalet er et svært inngripende tiltak som går utover våre beboere som har hund. Vi viser til at den store gressplenen allerede i lengre tid i praksis har vært en "forbudssone" for hundelufting, og vi mener ytterligere avgrensede områder gjør at hundeeiere føler seg frastøtt i Gartnerkvartalet. Dette mener vi er svært uheldig og at det heller ikke er rettfærdig for de som bor her. Styret har også vist til at det ikke finnes andre lufteområder i umiddelbar nærhet, og at hundeeiere i særlig hus 1 til 4 fortsatt ikke har tilgang til østlig side fra Gartnerkvartalet p.g.a. den pågående byggingen av aktivitetsparken. Våre beboere med hund er derfor nødt til å krysse Gartnerkvartalet for å komme seg til nordlig eller østlig side. Det er også viktig å huske på enkelte beboere kan ha et særlig behov for å lufte hunden sin i umiddelbar nærhet, f.eks. hvis hunden er syk, gammel, valp e.l., eller dersom hundeeieren selv har særskilte plager eller behov.

Styret har på bakgrunn av dette foreslått en sak for årsmøtet hvor vi ber om at forbudet mot hundelufting på samtlige plener trekkes tilbake, og slik at tidligere oppfordring om å «unngå at hunden gjør fra seg på den store gressplenen», jf. Gartnerkvartalets ordensregler § 5 nr. 3 om hundehold, forblir hovedregelen.

Oppfølging av skade-/forsikringsaker

- Forsikringsaken som gjaldt skader på dører og boder grunnet innbrudd våren 2023 er endelig blitt avsluttet. Entreprenøren forsikringsselskapet brukte påførte sameiet ytterligere skader i forbindelse med mangelfull utbedring, og som medførte at saken dro ut i tid. Styret hadde i lang tid utfordringer med å få ferdigstilt arbeidet på grunn av manglende oppfølging fra entreprenør, underleverandør og forsikringsselskap. Etter en lang og tidkrevende prosess ble skadene omsider utbedret og inngangspartiet gjenopprettet til opprinnelig stand. Styret forsøkte å få kompensasjon for unødige lang utbedringstid og sjenerende inngangsparti over lang tid i oppgang 62B, men fikk ikke gjennomslag for dette.

- Skadesaken som gjaldt skjeggkre og igangsettelse av skadedyrbekjempelse er avsluttet.

Skadedyrbekjempelse ble gjennomført gjennom PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS. Det ble lagt ut punkting med Advion åte med ca 1. pkt. pr m² boligareal langs veggene i alle rom i hele bygget. Åtet har opptil 4 års



virketid og skal ikke vaskes bort. Infoskriv ble lagt i alle postkasser og informasjon om dette ble sendt ut til alle seksjoner gjennom Vibbo. Skadesaken ble avsluttet etter denne første åtebehandlingen.

- Skadesaken som gjaldt fuktblærer i himling og utett takteking er også avsluttet. Det ble oppdaget fuktblærer i himling i en av leilighetene i øverste etasje i oppgang 62A. Styret rekvirerte Recover til å utføre en skadekontroll. Rapporten fra skadekontrollen tilsa at skaden mest sannsynlig skyldes utett tak som følge av feil fra utbygger. Saken ble meldt til forsikringsselskapet, men ble først avvist da de mente forholdet ikke var dekt av forsikringsvilårene. Etter flere runder med klager, ble saken likevel godkjent, men kun utbedring av følgeskadene. Styret meldt dette også som en reklamasjonssak til utbygger, men fikk også her avslag da skaden ble oppdaget etter den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Ettersom utbedringen av følgeskadene var å ansett å ligge under egenandelen, ble også denne delen til slutt avvist av forsikringsselskapet. Styret måtte derfor ta saken i egne hender, og tok kontakt med en taktekker som fikk tettet noen usikre punkter på taket. Styret har videre vært i dialog med den aktuelle seksjonseieren vedrørende utbedringen av følgeskadene. Saken er nå avsluttet.

- Skadesaken som gjaldt vannskade på gulv etter lekkasje fra kjøleskap er også avsluttet. Det var en del dialog med den aktuelle seksjonseieren og forsikringsselskapet vedrørende uenighet i størrelsen på kontantutbetalingen. Det ble til slutt enighet, og saken ble avsluttet.

- Styret har også meldt inn en ny skadesak som gjelder en drypplekkasje fra kobling på en radiator i en leilighet i 62A. Forsikringsselskapet har imidlertid nettopp avslått saken da reparasjonskostnadene ser ut til å være lavere enn den avtalte egenandelen, og det vil dermed ikke utbetales erstatning fra forsikringsselskapet. Styret er i dialog med forretningsfører vedrørende spørsmål om det er sameiet eller den aktuelle seksjonseieren som må bekoste utbedringene.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Inge Brenno Gagnås	Lørenveien 62 A
Nestleder	Ingeborg Stray	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Claudia Czownicka	Lørenveien 62 A
Varamedlem	Khadija Ochoutene	Lørenveien 62 A
Varamedlem	Selma Batlak	Lørenveien 62 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post paerehagen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Pærehagen Sameie

Sameiet består av 74 seksjoner.

Pærehagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921117671, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 282

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

Pærehagen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet som en konsekvens av fordeling av egenkapital fra fellesanlegg – Herunder Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie (Se vedlagte årsregnskap for 2023 bakerst i årsrapport).

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 445 940.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke beregnet noe til større vedlikeholdsarbeid i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Det er lagt til grunn en økning på kr 12 000 i budsjettet forsikringspremie.

Lån

Pærehagen Sameie har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pærehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pærehagen Sameie 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
13 av 26 Årsregnskap 2024 med årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PÆREHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 674 308	2 704 094	2 674 000	2 798 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 674 308	2 704 164	2 674 000	2 798 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-29 610	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger		-4 920	-4 920	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-9 125	-10 000	-10 400
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-120 705	-114 630	-122 000	-128 100
Konsulenthonorar	6	-7 819	-4 736	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-679 977	-315 420	-760 000	-430 600
Forsikringer		-138 070	-127 134	-140 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-717 169	-612 873	-720 000	-817 400
Kostnader sameie	13	-389 775	-1 025 021	-650 000	-400 000
Energi/fyring	9	-166 202	-217 017	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 524	-282 026	-140 000	-130 600
Andre driftskostnader	10	-150 655	-73 549	-119 000	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 743 140	-3 026 061	-3 164 000	-2 646 100
DRIFTSRESULTAT		-68 832	-321 897	-490 000	151 900
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 709	31 433	0	0
Finanskostnader	12	-13 191	-20 495	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 517	10 938	0	0
ÅRSRESULTAT		-42 315	-310 959	-490 000	151 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-42 315	-310 959		



PÆREHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	124 949	56 132
Andre varige driftsmidler		2 460	7 380
SUM ANLEGGSMIDLER		127 409	63 512
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 998	826
Kundefordringer		7 600	-1
Forskuddsbetalte kostnader		45 751	133 543
Andre kortsiktige fordringer	14	6 398	0
Driftskonto OBOS-banken		638 013	958 934
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	500
Sparekonto OBOS-banken		977 730	943 625
SUM OMLØPSMIDLER		1 685 490	2 037 427
SUM EIENDELER		1 812 899	2 100 939
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 573 349	1 615 664
SUM EGENKAPITAL		1 573 349	1 615 664
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 783	28 038
Leverandørgjeld		55 548	86 502
Skyldige offentlige avgifter		0	1 910
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	181 830
Energiavregning	15	130 219	186 995
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 550	485 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 899	2 100 939
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	541 444	1 229 317



Oslo, 17.03.2025
Styret i Pærehagen Sameie

Per Inge Brenno Gagnås /s/ Claudia Czownicka /s/

Ingeborg Stray /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 987 200
Felleskostnader	390 696
Kabel-TV	130 524
Felleskostnader	87 516
Garasjeleie	72 000
Felleskostnader	6 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 674 308

NOTE: 3

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: 4

STYREHONORAR

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 4 944, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 819
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 819
-----------------------------	---------------

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 766
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-10 174
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-333 445
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 723
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-118 374
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 495
--------------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-679 977
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-488 234
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-228 935
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-717 169
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92 464
------------------	---------

Fjernvarme	-73 737
------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-166 202
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-1 250
Plantevegg i oppganger	-34 796
Lyspærer og sikringer	-21 500
Renhold ved firmaer	-59 791
Andre fremmede tjenester	-22 886
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 944
Andre kontorkostnader	-195
Bank- og kortgebyr	-3 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 655

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 453
Andel renteinntekter Gartnerkvartalet Utomhussameie	386
Andel renteinntekter Lørenveien Garasjesameie	441
SUM FINANSINTEKTER	39 709

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-61
Andel renteinntekter Lørenveien Garasjesameie	-13 130
SUM FINANSKOSTNADER	-13 191

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 4531/18904 deler i Lørenveien Garasjesameie og 4531/37638 deler i Gartnerkvartalet Utomhussameie.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andel EK er under "Andel egenkapital i fellesanlegg" og under "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg"

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Sameiet hefter solidarisk for Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie sin gjeld.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert faktura fra Rørleggersentralen i 2025 6 398

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 6 398

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 0

SUM INNETEKTER 0

KOSTNADER

Overført 0

SUM KOSTNADER 0

Uoppgjorte avregninger (Techem Q3 og Q4) -130 219

SUM ENERGIAVREGNING -130 219

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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.

NOTE: 16**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel bolig	-1 544 307	-1 604 968
Andel næring	-29 042	-10 696
SUM EGENKAPITAL	-1 573 349	-1 615 664

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



LØRENVEIEN GARASJESAMEIE ORG.NR. 922 693 293, KUNDENR. 732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	981 612	981 612	982 000	1 051 000
Ladeinntekter EL- bil		244 136	154 083	0	150 000
Andre inntekter	3	992 987	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 218 736	1 135 695	982 000	1 201 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-21 150	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-150 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-42 040	-40 425	-42 500	-44 500
Konsulenthonorar	7	-15 813	-12 210	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-102 871	-115 969	-110 000	-180 000
Forsikringer		-105 910	-88 730	-98 000	-100 000
Energi/fyring	9	-528 505	-1 670 909	-250 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-230 534	-161 196	-210 000	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 182 658	-2 268 802	-875 830	-1 155 830
DRIFTSRESULTAT		1 036 077	-1 133 107	106 170	45 170
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 838	2 107	0	0
Finanskostnader	12	-54 782	-85 329	-80 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 944	-83 222	-80 000	0
ÅRSRESULTAT		983 133	-1 216 328	26 170	45 170
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		224 513	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-457 708		
Udekket tap		0	-758 620		
Reduksjon udekket tap		758 620	0		



LØRENVEIEN GARASJESAMEIE ORG.NR. 922 693 293, KUNDENR. 732

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		409	1 660
Kundefordringer		10 495	35
Forskuddsbetalte kostnader		59 118	53 341
Andre kortsiktige fordringer	13	104 934	0
Energiavregning	14	238 046	300 965
Driftskonto OBOS-banken		330 685	
Sparekonto OBOS-banken		1 077	100 753
SUM OMLØPSMIDLER		744 764	456 754
SUM EIENDELER		744 765	456 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		224 513	0
Udekket tap		0	-758 620
SUM EGENKAPITAL		224 513	-758 620
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		299	0
Leverandørgjeld		15 343	813 918
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 300 000)		0	372 703
Skyldige offentlige avgifter		0	3 553
Påløpte kostnader		504 610	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		520 252	1 215 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		744 765	456 754
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE

ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 560 378	1 619 988	1 620 000	1 982 000
Innbetalinger		1 327 916	955 099	1 264 000	1 233 000
Andre inntekter	3	14 746	78 175	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 903 040	2 653 262	2 884 000	3 215 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-10 838	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-53 370	-51 220	-56 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-10 684	-8 900	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-608 670	-351 579	-541 700	-890 000
Forsikringer		-13 301	-12 458	-21 000	-23 000
Kostnader til fordeling		0	-1 117 206	0	0
Andre driftskostnader	9	-1 915 787	-578 618	-1 994 500	-2 049 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 781 617	-2 301 969	-2 802 350	-3 212 000
DRIFTSRESULTAT		121 423	351 293	81 650	3 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 208	658	0	0
Finanskostnader		0	-355	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 208	303	0	0
ÅRSRESULTAT		124 631	351 597	81 650	3 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		124 631	351 597		



GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		110	355
Kundefordringer		40 072	78 385
Forskuddsbetalte kostnader		84 485	77 533
Driftskonto OBOS-banken		487 411	323 924
SUM OMLØPSMIDLER		612 078	480 197
SUM EIENDELER		612 078	480 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		590 886	466 255
SUM EGENKAPITAL		590 886	466 255
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 192	13 943
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 192	13 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		612 078	480 197
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 704 Selskapsnavn: PÆREHAGEN SAMEIE

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.