



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 332
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MADSERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 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: 01.04.2025

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, 23.04.2026



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		3 777 982	3 275 668
Sum inntekter		3 777 982	3 275 668
Kostnader			
Lønnskostnad		128 810	114 100
Annen driftskostnad		2 860 492	2 891 170
Sum kostnader		2 989 302	3 005 270
Driftsresultat		788 680	270 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 300	44 080
Sum finansinntekter		52 300	44 080
Annen finanskostnad		20 468	36 687
Sum finanskostnader		20 468	36 687
Netto finans		31 832	7 393
Resultat før skattekostnad		820 512	277 791
Årsresultat		820 512	277 791
Totalresultat		820 512	277 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		820 512	277 791
Sum overføringer og disponeringer		820 512	277 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 366	9 823
Andre fordringer		43 063	41 971
Sum fordringer		66 429	51 794
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 183 714	712 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 183 714	712 247
Sum omløpsmidler		1 250 143	764 041
SUM EIENDELER		1 250 143	764 041

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 115 687	295 176
Sum opptjent egenkapital		1 115 687	295 176
Sum egenkapital		1 115 687	295 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 396	374 696
Sum annen langsiktig gjeld		97 396	374 696
Sum langsiktig gjeld		97 396	374 696
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42	24 905
Leverandørgjeld		-16 262	45 660
Annen kortsiktig gjeld		53 279	23 604
Sum kortsiktig gjeld		37 059	94 169
Sum gjeld		134 455	468 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 250 143	764 041



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363718

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 332
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 971 275 332
SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 777 982	3 275 668
Sum inntekter		3 777 982	3 275 668
Kostnader			
Lønnskostnad		128 810	114 100
Annen driftskostnad		2 860 492	2 891 170
Sum kostnader		2 989 302	3 005 270
Driftsresultat		788 680	270 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 300	44 080
Sum finansinntekter		52 300	44 080
Annen finanskostnad		20 468	36 687
Sum finanskostnader		20 468	36 687
Netto finans		31 832	7 393
Resultat før skattekostnad		820 512	277 791
Årsresultat		820 512	277 791
Totalresultat		820 512	277 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		820 512	277 791
Sum overføringer og disponeringer		820 512	277 791



Organisasjonsnr: 971 275 332
SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 366	9 823
Andre fordringer		43 063	41 971
Sum fordringer		66 429	51 794
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 183 714	712 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 183 714	712 247
Sum omløpsmidler		1 250 143	764 041
SUM EIENDELER		1 250 143	764 041
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 115 687	295 176
Sum opptjent egenkapital		1 115 687	295 176



Sum egenkapital	1 115 687	295 176
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	97 396	374 696
Sum annen langsiktig gjeld	97 396	374 696
Sum langsiktig gjeld	97 396	374 696
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42	24 905
Leverandørgjeld	-16 262	45 660
Annen kortsiktig gjeld	53 279	23 604
Sum kortsiktig gjeld	37 059	94 169
Sum gjeld	134 455	468 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 250 143	764 041



Organisasjonsnr: 971 275 332
SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

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. 5535

SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F



Velkommen til årsmøte i SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

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:

1. april 2025 kl. 18:00, Madserud sykehjem.

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 honorar
7. Forslag til vedtektsendring i nytt punkt (8) under 3-1 Rett til bruk
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F



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

Kine Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Kine Arnestad foreslått. Protokollvitner blir foreslått under årsmøtet



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. Årsrapport fra styret.pdf
- 2. 5535 - Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf
- 3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr



Sak 7

Forslag til vedtektsendring i nytt punkt (8) under 3-1 Rett til bruk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Vedtektsendring knyttet til fremleie gjennom AirBnB og tilsvarende utleieordninger.

Det er blitt mer og mer vanlig at eiere i sameier og borettslag leier ut sine leiligheter gjennom AirBnB, Finn.no og andre korttidsutleieordninger. I enkelte tilfeller finnes det eiere som har dette som en forretningsmodell for å finansiere et boligkjøp. I enkelte sameier kan denne typen fremleie medføre betydelig ulemper gjennom støy og dårligere bomiljø.

I vårt sameie kjenner ikke styret til at det er en utstrakt bruk av denne type utleieordninger.

Reglene for korttidsutleie er fra og med 1 januar 2020 lovregulert i eierseksjonsloven §24.

- Korttidsutleie er lov i 90 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende.
- Sameiet kan endre taket fra 90 døgn til alt mellom 60 og 120 døgn. Dette må i så fall vedtektsfestes.

Før hadde ikke sameier egne begrensninger på korttidsutleie, og i motsetning til borettslag ble derfor reglene strammet inn i 2020.

Grunnlaget for innstrammingen er hensynet til bomiljøet i sameiet. Folk som bor tett, skal ha trygge og gode bomiljø. For mye korttidsutleie kan føre til dårlige bomiljø.

I eierseksjonsloven er det en klausul som sier at korttidsutleien ikke kan påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

Styret kan bruke denne klausulen dersom utleien fører til skade/ulempe for andre beboere, også på utleie som er innenfor grensen på tillatt fremleie døgn.

Styret ønsker å begrense korttidsutleie til maksimalt 60 døgn pr. år. En slik begrensning må framgå av sameiets vedtekter. Styret vil foreslå at det tas inn et nytt punkt i vedtektene som regulerer denne typen fremleie.

Forslag til vedtektsendring i nytt punkt (8) under 3-1 Rett til bruk:

« Det er kun tillatt med maksimalt 60 dagers korttidsutleie pr. år gjennom utleieordninger som AirBnB, Finn.no og tilsvarende. Fremleie må ikke medføre ulempe/skade for andre sameiere på en urimelig eller unødvendig måte. De sameiere som ønsker å benytte seg av korttidsfremleieordninger skal orientere styret skriftlig om dette. Styret kan be om at det fremlegges dokumentasjon knyttet til antall fremleie dager i året».

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets framlegg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arvid Stokke
- Lillen Otto
- Tor-Jørgen Thoresen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Claude Roland Olsen
- Terje Harberg



Styrets arbeid 2024

Styret avholder månedlige møter der medlemmer og varamedlemmer drøfter dagsorden og der oppgaver fordeles. Det er en omfattende aktivitet gjennom året knyttet til driften av sameiet, prosjekter, spørsmål fra sameierne og samhandling med våre avtalepartnere mfl.

Mye av styrets arbeid foregår i Obos sin forvaltningsløsning Styrerommet. Det kommer inn et stort antall meldinger til vår e-postadresse «jonsrudvn1@styrerommet.no».

Vibbo

Vibbo er svært nyttig. Nettsiden gjør det enklere å kommunisere; styret la ut 51 innlegg på Nyheter. Sameierne ga en rekke kommentarer til nyhetene og la ellers inn mange meldinger om forhold de var opptatt av

Temasidene er et godt og effektivt hjelpemiddel for den enkelte for å finne svar på praktiske spørsmål. Styret forsøker å holde temasidene oppdatert. Det oppstår enkelte uheldige situasjoner når sameierne handler uten å ha orientert seg om retningslinjene som er fastlagt her.

Årsmøte

Årsmøte ble avholdt 18.03.2024

Dugnadene

ble gjennomført på en god måte vår og høst. Oppmøte ligger omkring 30 personer som representerer halvparten av leilighetene. I det ligger det en utfordring og oppfordring til at flere deltar. Nyttien er stor både oppgavemessig og miljømessig; det gjør noe med bomiljøet at vi arbeider sammen og deretter lar praten gå med tradisjonell servering. Det er viktig og hyggelig at vi har kjennskap til hverandre.

Nye avtaler

Avtalen med Gårdreform Snø og Grønt om gressklipping og stell av grøntarealene er noe utvidet. Vintervedlikehold er flyttet tilbake fra COOR til Gårdreform Snø og Grønt.

Uteområdet

Barlindhekkene som ble etablert i 2022 og 2023 vokser seg til, og eiendommen fremstår nå som langt mer ryddig enn med de tidligere forvokste furuhekkene. Gårdreform har ansvaret for klipping.

Det er ønskelig at hekkene foran leilighetene i det indre området har en noenlunde jevn høyde. På høstdugnaden ble det arbeidet litt med dette.



De interne vegene har vært utsatt for mye slitasje de siste årene, ikke minst pga mye varelevering. Skiltingen vår respekteres bare til en viss grad. Dette er tatt opp både med Oda og Meny. Begge har nå instruert sine ansatte om ikke å kjøre inn på området.

Porten mot Arnstein Arnebergsvei ble igjen reparert etter påkjørsel.

Garasje

Lekkasjene i garasjen skyldes at membranen som dekker garasjen ikke er tett. Det har vært gjort ulike avbøtende tiltak gjennom flere år. I 2024 ble det boret to nye hull i gulvet for å lede bort vann som fanges opp av stålrennene på veggen.

Nytt videoovervåkingsutstyr ble montert.

Brannvern

Brann er den absolutt alvorligste risikoen i sameiet. Det er i 2024 gjort tiltak:

Brannvarslere montert nær dørene i garasjen.

Nøddlys i garasjen inspisert av elektriker, og nødbatterier i OL rom er skiftes. Disse er ikke standard og skiftes av elektriker.

Brannslangen i garasjen er trykktestet og godkjent.

Norsk Brannvern har inspisert varslings- og sløkkeutstyr i fellesområdene (oppganger og garasje). Dette er pålagt og skjer nå årlig iht. avtale.

Brannetting av en rekke gjennomføringer i garasjeveggene.

Teliaavtalen

Avtalen med Telia ble reforhandlet og endret betydelig, jfr. Vibbonyhet 20.06.23. TV delen ble overført til den enkelte. Oppgraderingen av teknisk infrastruktur ble fullført på nyåret 2024, og vi har nå en langt bedre og mer fremtidsrettet internettforbindelse. Det var en lang periode med ustabilitet i nettet til stor irritasjon og ulempe. Feilen viste seg å være knyttet til forhold utenfor sameiet.

Telia har investert over en halv million kroner i denne oppgraderingen, uten kostnad for oss. Det er vi fornøyde med.

Pipene

Vi har vært plaget med enkelte lekkasjer siden pipene ble rehabilitert med stålrør for 13 år siden. Løsningen var å montere nye beslag med bedre utforming. Alfa Varme og Pipeteknikk har nå foretatt denne utbedringen.

Rensing og boning av oppgangene



Gulvbelegget i oppgang A og D ble behandlet med dyprensing og boning i 2023. De øvrige oppgangene ble behandlet i 2024. Vårt rengjøringsfirma Rene Trapper gjorde jobben. Vaskemetode er endret for å beholde en pen overflate.

Utvendig oppussing

Det ble i desember 2023 inngått avtale med Alfa Malermesterfirma AS om maling av alle vinduer og balkongdører (alt med rødt). Utvendig maling er avgjørende for levetiden til vinduer og dører som representerer store verdier.

Før oppstart ble oppdraget utvidet til å male balkongene og en rekke beslag og rekkverk. Arbeidet ble gjennomført mellom påske- og sommerferie. Kostnaden ble ca 900 000 kr, som sett opp mot tilbud fra andre firma vurderes som meget rimelig. Prosjektet ble finansiert ved innkalling av to måneders ekstra fellesutgift, drøye 500 000 kr og det resterende fra driftsbudsjettet. Styret er godt fornøyd med samarbeidet med både firma og utførende maler. Fargeendringen ga en del diskusjon, naturlig nok.

Innvendig oppussing

Det ble i 2024 inngått avtale med Alfa Malermesterfirma om oppussing av oppgangene i 2025, jfr. Vibbonyhet 14.10.24. Styleit interiørarkitekter har gitt råd om valg av farger mm.

Kostnaden antas å bli 1.2 mil kr. Finansieringen skal skje ved særskilt innkalling av kapital, samt bruk av driftsbudsjettet.

Stoppekraner

De fleste stoppekraner i E-F var av en eldre type som var godt modne for utskifting, jfr Vedlikeholdsplanen. 11 stoppekraner ble skiftet av vår «husrørlegger» Christiania Rørleggerbedrift.

Avløp fra balkonger

Avløp fra balkongene skjer dels gjennom originale sluk og dels gjennom rør som er festet i borehull i balkongenes ytterside der det ikke er tilstrekkelig fall til sluk. Det er i 2024 gjort en jobb med mange av disse avløpsrørene for å fange vannet bedre og unngå en del ulemper.

Oversvømmelse

Et uvanlig styrtregn 27. mai ga oversvømmelse i garasjen. Vannet ble presset opp gjennom avløpet i rista ved garasjeporten.

I oppgang E kom også vannet opp av den to meter dype kummen som ligger i kjellergangen. Det var derfor hårfint før vi hadde fått vann inn i bodområdet.

Vi fikk et firma til å kartlegge og inspisere om det var skade eller tilstopping i eget avløpsnett. Det var det ikke. Det er tvilsomt om vann fra egen eiendom kunne skape slik oversvømmelse. Vi tror derfor at vann ble presset inn i vårt system fra underdimensjonert



og overfylt kommunal avløpsledning i Arnstein Arnebergsvei, sammen med at vi ikke ble kvitt vårt eget vann.

Selv om «halve byen» sto under vann var vi heldige som fikk vår avtalepartner Gårdreform Snø og Grønt til å suge opp vannet i garasjen samme dag.

Effekt av Vannmåler

Vi installerte vannmåler i november 2023 som har gitt en veldig fin effekt i 2024: Avgiften til vann- og avløp er halvert! Regnskapet for 2024 viser en avgift på 227 000 kr. Den ville vært på ca. 440 000 kr uten vannmåler. Kommunen signaliserer at avgiftene vil øke med 63% frem til 2027. Det innebærer at den årlige besparelsen vil øke til bortimot 350 000 kr i 2027. Sagt på en annen måte, så øker innsparingseffekten av installert vannmåler fra ca. 4000 kr pr sameier (i gjennomsnitt) i 2024 til bortimot 7000 kr i 2027. I disse oppussingstider kan en også illustrere effekten av vannmåleren med at innsparingen frem til 2030 vil tilsvare utgiftene knyttet til ytre og indre oppussing som gjennomføres i 2024-25. Investeringen på 60 000 kr vil gi en innsparing på 2 mill. kr på 6-7 år!

Energikartlegging

Det vil komme krav om energikartlegging for alle sameier og borettslag som følge av EUs energidirektiv. Vi fikk tilsagn på å få dekket kostnadene til slik kartlegging på ca. 300 000 kr fra Enova og Oslo kommune. Styret har inngått avtale med Obos Prosjekt om å gjennomføre slik kartlegging og analyse og komme med forslag til tiltak. Leveranse tidlig i 2025.



Fremtidige planer:

Styret utarbeidet en femårig vedlikeholdsplan i 2024, jfr årsmøtedokumentet. Planen skal revideres hvert år og gi et bilde av hva styret oppfatter som nødvendig og ønskelig. Den danner grunnlag for drøftinger i styret, og informasjon og diskusjon med sameierne. Planen gir oversikt over tiltak og økonomi. Planen er justert noe, men vil ikke bli revidert før styret har vurdert fremtidige prosjekter nærmere.

Delområde	Beskrivelse	Tiltak	2025	2026	2027	2028	2029
Vegger og fasader	Fasader vurdert av Consolvo i 2023, de anbefalte en grundigere faglig vurdering av om fasaden bør fuges, ol.. Sintef vil gjøre en vurdering i mars av fasaden. OBOS vedlikeholdsanalyse fra 2022 trekker frem at på enkelte vegger så ligger membranen eksponert mellom beslag og terreng. Det er etablert nye beslag på deler av C og D bygningen i 2023.	Faglig vurdering av fasader i 2025, og utbedringer i 2026 (ca 15000) Fjerne eksponeringen ved å legge jord på der det er behov i 2025 (ca 10000).	25 000	Kan bli et betydelig beløp			
Balkonger	Balkongene bør inspiseres våren 2025 for å se etter vanngjennomtrengning i betongen (som kan indikere lekkasjer).	60K lagt inn per år for evt utbedringer av balkonger fremover.	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Tak	Inspisert 2023.11.16 av Jørnsen Tak (som la taket i 2010). De regner med at det må inspiseres i 2028 for en ny kontroll.	Inspiserer taket i 2028.				10 000	
Overflater innvendig	Oppussing av oppgangene fra garasje er påbegynt.	Innhentet anbud i 2024 for gjennomføring i 2025.	1 200 000				
Rør for vann og avløp	Status for avløpsrør og stigenettet ellers er ikke vurdert. OBOS vedlikeholdsanalyse fra 2022 anbefaler kamerakjøring av vertikale fall ledninger, bunn og uttrekksledninger. Styret har i 2025 kontaktet ekspertise om dette, og deres anbefaling var å ikke bruke penger på dette da det fortsatt var mange år igjen av rørens forventede levetid. Aktiviteten utsettes.	Forventet levetid er 50 år, utsettes til da eller til det skulle oppstå problemer.					
Stoppekraner	Stoppekraner til leilighetene i bygg E/F er skiftet (I 2024), D gjenstår.	Skifte ut gamle stoppekraner i D-bygget.		40 000			
Uteområder	Vurdere ny asfaltering av gangveier, retting av kantstein, drenerør, mm.	Innhente tilbud og vurdere gjennomføring i 2027 eller 2028.					
Inntakskabler og hovedtavler	Sameiet har ikke automatsikringer som standard i hovedanlegget, det er fortsatt flere gamle porselenssikringer. OBOS vedlikeholdsanalyse i 2022 anbefaler oppgradering av hovedfordelinger, og underfordelinger i felles områder, samt nye jordfeilautomater.	Skifte hovedtavler i hvert bygg.					800 000
			1 285 000	100 000	60 000	70 000	860 000



Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024	Etablert ny videoovervåkning	
2024 - 2024	Utvendig maling av vinduer, balkongører, div beslag og balkonger.	Utført for 900.000,-
2024 - 2024	Nye stoppekraner i E/F bygningen	
2024 - 2024	Nye beslag på pipene for å unngå lekkasjer.	
2024 - 2024	Branntetting av gjennomføringene i garasjen.	
2024 - 2024	Telia oppgraderte teknisk infrastruktur for internett.	Betalt av Telia
2023 - 2023	Etablert renner i garasjen for å lede lekkasje vann ned i grunnen.	
2023 - 2023	Sensorstyring av varmekabler for ytre trapp og gangvei.	
2023 - 2023	Etablert overspenningsvern i de fire tekniske rommene.	
2023 - 2023	Installere vannmåler	Utført for 60.000,-
2023 - 2023	Rehabilitering av stolpene som understøtter balkongene i hjørnet av bygningene, grunnet rust.	Arbeidet kom på 350.000,-
2023 - 2023	Renoverer en balkong i B-oppgangen.	
2022 - 2022	Etablert ny LED belysning med sensor i alle oppgangene.	Utskiftningen kom på 200.000,-
2021 - 2022	Ny infrastruktur for elbil lading i garasjen.	Investeringen kom på 320.000,- Det kom også med tilskudd fra Oslo Kommune på 60.000,- for utbyggingen.
2017 - 2017	Rehabilitering Garasje	Reparasjon av betongskader, katodisk beskyttelse, malt vegger og tak. Nye LED-armaturer i taket. Finansiert med lån kr 1 800 000 med 8 års løpetid. Vedtatt på eks. ord. årsmøte 15.2.17.
2015 - 2016	Rehabilitering av inngangstrapper	I oppgang C og D. Resterende trapper skal rehabiliteres i 2016.
2015 - 2015	Ny garasjeport	
2014 - 2014	Maling av balkonger	Ny type maling som skulle være sikker mot avflassing.
2013 - 2013	Maling av alle vinduer og verandadører	
2011 - 2012	Rehabilitering av piper	Sameiet har vedtatt rehabilitering av piper i sameiet. Kostnadene er estimert til kr 1 900 000,-. Rehabiliteringen skal finansieres med ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. vs. 21.10.11



2011 - 2013	Balkonggulv	15 balkonggulv ble rehabilitert med nytt sparkelbelegg for fall til sluk og nytt epoxy belegg.
2010 - 2010	Rehabilitering av tak	Takrehabilitering igangsettes høsten 2010, dette finansieres ved at sameiet tar opp lån kr. 1.500.000,- Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.
2010 - 2010	Diverse utbedringer	Takarbeider er ferdigstilt. Utbedring av tre/fire balkonger og utbedring av leilighet med vanninnsig, dette finansieres ved opptak av lån kr. 200.000,-. Dette ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.
2009 - 2009	Installasjon av varmtvannsberedere	Gangene mellom garasjen og oppgangene er det blitt malt
2008	Maling	Overgangen til digital signaloverføring fra GET til alle leilighetene med dertil fullstendig ny kabling.
2008	Digital signaloverføring	Balkongene til L.Nordaune ,P.Reneflot og T.Hult er rehabilitert og belagt med Epoflex
2008	Balkong	Generalforsamlingen 2007: Styret framla 3 alt. tilbud for oppussing av balkongfasader. Alt. som ble vedtatt er på kr. 236.188,-.
2007 - 2007	Balkongfasader	Montert videoovervåkingsutstyr i garasje
2004 - 2004	Montert videoovervåkingsutstyr i garasje	



SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F ORG.NR. 971 275 332, KUNDENR. 5535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 684 968	3 258 840	3 159 000	3 948 568
Vaskeri	10	22 248	16 793	20 000	20 000
Andre inntekter	3	70 766	35	550 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 777 982	3 275 668	3 729 000	3 968 568
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 810	-14 100	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 450	-8 867	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 668	-115 703	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-44 160	-5 592	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 290 224	-1 069 285	-1 200 000	-1 701 000
Forsikringer		-308 332	-315 583	-350 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-355 522	-468 090	-432 000	-458 200
Energi/fyring	11	-213 540	-234 128	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 894	-292 469	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	12	-365 703	-381 453	-436 600	-383 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 989 302	-3 005 270	-3 164 600	-3 612 120
DRIFTSRESULTAT		788 680	270 398	564 400	356 448
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	52 300	44 080	0	30 000
Finanskostnader	14	-20 468	-36 687	-21 600	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		31 832	7 393	-21 600	20 000
ÅRSRESULTAT		820 512	277 791	542 800	376 448
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		820 512	277 791		



SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F
ORG.NR. 971 275 332, KUNDENR. 5535

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 366	9 823
Forskuddsbetalte kostnader		43 063	41 971
Driftskonto OBOS-banken		294 046	659 023
Driftskonto OBOS-banken II		451 888	29 033
Sparekonto OBOS-banken		437 779	24 190
SUM OMLØPSMIDLER		1 250 143	764 041
SUM EIENDELER		1 250 143	764 041
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 115 687	295 176
SUM EGENKAPITAL		1 115 687	295 176
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		97 396	374 696
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 396	374 696
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 279	23 604
Leverandørgjeld		-16 262	45 660
Påløpte renter		42	2 722
Påløpte avdrag		0	22 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 059	94 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 250 143	764 041
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Sameiet Jonsrudveien 1 A-F

Reidar Olsen /s/

Morten Krog /s/

Øivind Åsrud /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 158 544
Kapitalinnkalling	526 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 684 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

	11
Kreditnota	667
Vedlikehold leiligheter	22 600
Gjensidige kundeutbytte	11 900
Lading av kjøretøy	24 599
SUM ANDRE INNETEKTER	70 766

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Gaver til ansatte	-3 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 810

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket årlig styremiddag for kr 8 390, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
Styleit Interiørarkitekter AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-44 160

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malemesterfima AS	-942 100
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-942 100
Drift/vedlikehold bygninger	-51 267
Drift/vedlikehold VVS	-90 423
Drift/vedlikehold elektro	-110 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 717
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 057
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 928
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 290 224

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-227 554
Feieavgift	-14 688
Renovasjonsavgift	-113 280
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 522

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	22 248
SUM INNETEKTER VASKERI	22 248

SUM VASKERI	22 248
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-213 540
SUM ENERGI / FYRING	-213 540

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 422
Annet driftsmateriale	-8 184
Vaktmestertjenester	-31 159
Renhold ved firmaer	-138 348
Snørydding	-62 985
Gressklipping	-79 338
Andre fremmede tjenester	-1 712
Trykksaker	-1 055
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 390
Andre kontorkostnader	-2 280
Porto	-100
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 431
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-365 703

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	17 058
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	446
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 341
Andre renteinntekter	454
SUM FINANSINNETEKTER	52 300

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-20 434
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-20 468



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017

-1 800 000

Nedbetalt tidligere

1 665 754

Nedbetalt i år

231 642

-97 396

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-97 396

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: BTKH-B7OH8-FNG3G-5JBGV-BOBU4-EGHNG



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 5535 Selskapsnavn: SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

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.