



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 09.04.2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Tid: 09.04.2025 kl 17:00
Sted: Misjonsenter - Trondheimsvegen 56, 2050 Jessheim

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra seksjon 149 Jan Nordli: Valgkomite
5. Sak fra seksjon 101 Reidar Heggund: Oppfølging av driftsavtaler
6. Sak fra seksjon 25 Finn Bergerud - Protokoll fra årsmøte 2024
7. Sak fra seksjon 25 Finn Bergerud - Krav om ekstraordinært årsmøte.
8. Sak fra seksjon 25 Finn Bergerud - Utsendelse av møtereferat fra styremøter
9. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Vedlikeholdsplan
10. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Utnes utemiljø AS
11. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Arbeid med skifte av lyspunkter
12. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Budsjett for 2024 vedlikehold utvendig
13. Sak fra seksjon 94 Bjørg Trøgstadberget - Kommunikasjon mellom styret og beboere
14. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
15. Valg

Jessheim, 18.03.25

på vegne av styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Saker

Styrets årsrapport for 2024

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

1. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Myhre	valgt i 2024 for 2 år

2. Generelt om sameiet

2.1 Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktperson er Belmin Keranovic

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

2.2 Eiendommen

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune. Ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Boligselskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har organisasjonsnummer 991 478 868.

Boligselskapet eier tomten, gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune.

Boligselskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskap.

2.3 Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78716535. Skadedyrforsikring inkludert i forsikringsavtalen

Egenandel ved skade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle. Ved naturskade er egenandelen kr 12.000,- Forsikringen innbefatter også rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer.

Den enkelte sameier oppfordres til å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.4 HMS og internkontroll (IK)

Boligsameier er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Styrets HMS og internkontrollarbeidet følger Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften).

Det er pågående kontinuerlig arbeid med styrets HMS- og internkontrollarbeid som bl.a. beskriver:

- Målsetning for HMS- og internkontrollarbeidet.
- Styrende dokumentasjon for sameiet.
- Kontrolltiltak. Følgende regulære kontrolltiltak følges opp av styret:
 - Brannalarmsentral (2 stk.) - Årskontroll
 - Brannforebyggende tiltak - Årskontroll
 - Brannslanger – Årskontroll
 - Vanninntak - Årskontroll
 - Elektrisk anlegg - Årskontroll
 - Garasjeporter/Branngardiner - Årskontroll
 - Gassanlegg inkl. peiser – Årskontroll og kontroll fra ØRB
 - Gassanlegg - Akkreditert kontroll (varierende intervall)
 - Heiser - Årskontroll
 - Heiser - Akkreditert kontroll (hvert andre år)
 - Lekeplassutstyr - Årskontroll
 - Nøkkelbokssafe - Årskontroll
 - Sprinklersentral - Årskontroll
 - Ventilasjonsanlegget - Årskontroll
- Risikovurdering og tiltaksplan
- Avvikshåndtering
- Oppfølging av HMS og internkontrollarbeid

2.5 Elektrisk anlegg

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Autorisert el-inspektør foretar årskontroll av elektrisk anlegg hvert år i mars. Eventuelle avvik utbedres umiddelbart av vår partner Gardermoen Elektro.

2.6 Brannsikring i boligseksjon

I henhold til Forskrift om brannforebygging (gjeldende utgave 01.01.2016) skal eier av boliger sørge for at det er installert røykvarsler og manuelt slukkeutstyr. I samtlige av sameiets boligseksjoner skal det være minst en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat med ABC pulver. Eier/beboer har ansvaret for kontroll, og at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Sprinklerhoder må ikke berøres eller dekkes til/bygges inn.

Røykvarslere bør byttes ut etter 8-10 år.

Videre skal beboere unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsveiene til enhver tid opprettholder sin funksjon.

Styret har inngått avtale om foreskrevet kontroll av sprinkleranlegget (i fellesskap med Jessheim Hageby 2).

2.7 Tredjepartsopplysninger for 2024

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i januar/februar 2025. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

2.8 Eierskifter og utleie

Styret minner om at det er eiers ansvar at leietakere kjenner til og følger sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

Det er en egen fane «Salg og Utleie» på sameiets nettside www.jessheimhageby1.no hvor eiere finner registreringsskjema og informasjon om salg/utleie som skal sendes styret.

Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret skal forestå vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

Styret har i perioden gjennomført 8 styremøter. I tillegg har styret hatt hyppig kontakt på både telefon og mail, om dagligdagse hendelser og oppfølging av og med våre samarbeidspartnere. Det har vært avholdt et felles møte med Jessheim Hageby 2. Styrene har god dialog med hverandre.

Foruten styremøter som arbeidsform foregår mye av styrets arbeid daglig ved e-post og telefon.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et stort sameie med 198 husholdninger. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseier og beboere. Styret mottar så og si daglig henvendelser fra beboerne.

Den daglige driften av sameiet er utstrakt og krever en stor andel av styrets ressurser. Det er spesielt mange saker knyttet til spørsmål om drift av uteområdet og bygningsmassen.

Styrets har i perioden blant annet besørget følgende arbeider:

GENERELLE OPPGAVER:

- Oppfølging av HMS- og internkontrollarbeid med FDV-dokumentasjon
- Oppfølging av vedtekter og husordensregler inkludert klagesaker
- Behandling av henvendelser og søknader fra beboere og sameiere
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Oppfølging årskontroller av tekniske installasjoner, inkludert avvik
- Oppfølging skadesaker/forsikringssaker
- Oppfølging driftsoperatør TOMA vedr. renhold, vedlikehold uteområder og vaktmester
- Oppfølging av renovasjonen inkludert sameiets 8 avfallshus
- Oppfølging av orden i fellesområder
- Oppfølging av diverse utbedrings- og vedlikeholdsarbeider
- Avholdt en dugnad med utsett av container for beboerne.

Styret har fremdeles en stor oppgave med å holde orden i våre søppelhus, bodområder, trappeopp ganger og garasjer. Hver uke hensettes det søppel usortert på forskjellige plasser i våre bygninger.

Dette er en ekstra kostnad for sameiet når vi må kjøre søppel til ØRAS sitt anlegg på Dal Skog.

Vi ser også at mange hensetter mye på garasjeplasser. På garasjeplassene skal det kun oppbevares bil-relaterte ting.

Vi opplever fremdeles «unødige» vannlekkasjer hos oss. Noen av vannlekkasjene kommer av at beboere bruker vaskemaskin og oppvaskmaskin mens de ikke er hjemme eller om natten, samt at man ikke stenger kranene etter bruk.

2.9 Tiltaksplan bygg og utomhusområder

#	Sak	Tidsrom	Status
1	Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget.	2022-24	Pågår
2	Kanalrens ventilasjon	2024	Tilbud mottatt
3	Utredning av nye inngangsdører, hovedinngangsdører og leilighetsdører. Inkl. elektriske døråpnere til hovedinngangsdør. I Samarbeid med JH2	2-5 år	Forslag utredes
4	Hellelegge uteområder langs vegger som har løs masse (pukk).	2023-24	Ferdigstilt
5	Sokkelfliser ved gulv i oppganger. <i>Mange trapper og gulv i etasjeskiller mangler sokkelflis. Dette medfører slitasje av malingen på veggfoten, spesielt pga. av rengjøring.</i>	2-5 år	Forslag
6	Rengjøring av fasade. <i>Fra faglig hold skal fasaden rengjøres minst hvert 10. år. I vårt område med sterk luftforurensning (sot fra fly) er behovet trolig større. Samarbeid med JH2</i>	3-6 år	Innheter tilbud
7	Maling av vinduer og treverk i fasade. <i>Intervall for vedlikehold av malte fasadedeler er ifølge produsent av eksisterende maling (Nordsjö) 10-15 år. Merk: Såvegen 1A-E ble rengjort og malt 2015. Såvegen 3, 5 og 7 i 2014.</i>	2025-26	Forslag
8	Spyling av avløpsrør	2024	Ferdigstilt
9	Bytte av alle lyskilder i fellesområder	2024-25	Pågår
10	Bytte av ringeklokkene system. Samarbeid med JH2	2024-25	Ferdigstilt
11	Vedlikeholdsplan	2025/ 10 år	Ferdigstilt
12	Fjernet sandkasse og opparbeidet plassen	2024/25	Pågår
13	Fjernet en del busker som var overvokst/opparbeide områdene. Evt plante nytt.	2024/25	Pågår

3. Romsaas Grønt Sameie

Alle boligsameier/borettslag i området har obligatorisk medlemskap i Romsaas Grønt Sameie (RGS). Vår andel av felleskostnadene til RGS inngår i budsjett og regnskap for boligsameiet.

Årets sameiermøte i RGS er berammet til Styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 deltar på dette årsmøtet.

4. Kommentarer til regnskapet

4.1 Generelt

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 990.740 mot et budsjettet på kr 0,-.

Styret foreslår at årets underskudd finansieres fra egenkapitalen.

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

4.2 Økonomi

Sameiets økonomi er pr. 31.12.2024 god. Forbruket og våre inntekter er i all hovedsak innenfor rammene av budsjettet.

4.3 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier av Ullensaker kommune.

4.4 Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det utestående fellesutgifter på totalt Kr 28.032.-.

Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Forretningsfører belaster et purregebyr på kr 70,- pr. påminnelse.

5. Budsjett 2024

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjettforslag for sameiet for 2025. Budsjettforslaget legges frem til behandling i sameiermøtet.

Jessheim, 05.03.2025

Mette Knai
Styreleder

Aron Amundsen
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Christian Bratbakken
Styremedlem

Thomas Hunke
Styremedlem

Jørn Myhre
Styremedlem

Resultatregnskap

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

 BankID Signing
Mette Knai
2025-03-21

 BankID Signing
Thomas Hunke
2025-03-21

 BankID Signing
Christian Bratbakken
2025-03-21

 BankID Signing
Bente Hauerberg
2025-03-21

 BankID Signing
Jørn Myhre
2025-03-23

 BankID Signing
Aron Ernest Amundsen
2025-03-27

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 673 176	3 635 429	3 547 338
Andre inntekter	2	2 295 617	1 549 129	2 126 496
Sum driftsinntekter		5 968 793	5 184 558	5 673 834
Styrehonorar		275 000	275 000	275 000
Andre personalkostnader	3	38 775	38 775	38 775
Vedlikehold	4	3 077 142	3 835 000	1 536 952
Kollektiv avtale TV/bredbånd		842 663	795 705	822 453
Driftskostnader	5	1 768 728	1 508 462	1 796 005
Honorarer	6	309 475	221 833	220 531
Forsikring		723 963	710 000	649 794
Andre kostnader	7	40 425	28 000	40 092
Sum driftskostnader		7 076 171	7 412 775	5 379 602
Driftsresultat		-1 107 377	-2 228 217	294 232
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	116 638	0	98 830
Netto finansresultat		116 638	0	98 830
Årets resultat		-990 740	-2 228 217	393 062
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-990 740	0	393 062
Sum overføringer		-990 740	0	393 062

Balanse

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 032	16 435
Andre fordringer	10	1 722 441	1 415 090
Bankinnskudd mv.	11	4 946 199	5 209 710
Sum omløpsmidler		6 696 671	6 641 235
Sum eiendeler		6 696 671	6 641 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		5 399 872	6 325 831
Sum egenkapital	12	5 399 872	6 325 831
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		60 564	61 591
Leverandørgjeld		1 162 373	165 123
Påløpte kostnader		73 863	88 690
Sum kortsiktig gjeld		1 296 800	315 404
Sum gjeld		1 296 800	315 404
Sum egenkapital og gjeld		6 696 671	6 641 235

Jessheim, 31.12.2024
Styret for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Mette Irene Knai
Styrets leder

Thomas Hunke
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Aron Ernest Amundsen
Styremedlem

Christian Werner Bratbakken
Styremedlem

Jørn Myhre
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Leie av styrerom	16 284	16 000	15 744
Garasje	565 488	565 488	565 488
Kontroll gasspeis	171 936	171 936	171 936
Nettleie gass	647 460	0	577 368
Kabel-TV	888 923	795 705	795 960
Andre inntekter	5 527	0	0
Sum	2 295 617	1 549 129	2 126 496

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775	38 775
Sum	38 775	38 775	38 775

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold utearealer	223 166	0	436 388
Kontroll gasspeis	0	200 000	0
Vedlikehold bygning innv.	3 294	100 000	5 728
Vedlikehold bygning utvendig	0	1 000 000	58 818
Vedlikehold og drift heis	299 515	400 000	310 864
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	807 511	750 000	17 206
Vedlikehold porter	147 622	100 000	107 298
Vedlikehold VVS	236 099	200 000	-3 159
Egenandel forsikring	10 000	40 000	40 000
Vedlikehold elektro	483 576	750 000	16 418
Lyspærer, lysrør etc.	0	15 000	1 026
Vedlikehold ventilasjon	57 736	200 000	74 815
Vedlikehold, drift parkering/ garasje	6 017	20 000	5 039
Nettleie gass kostnad	704 342	0	399 675
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	98 265	40 000	65 711
Diverse vedlikehold	0	20 000	1 125
Sum	3 077 143	3 835 000	1 536 952

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	309 392	350 000	348 404
Service gassanlegg	209 050	0	195 254
TOMA	1 004 763	850 000	1 083 998
Annen renovasjon	12 200	13 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	2 563
Parkering 6 Plasser Sameie 2	0	16 200	19 800
Vakthold og sikkerhet/ parkeringsse	0	4 262	0
Vaktmestertjenester	0	170 000	0
Romsås Grønt sameie	231 662	103 000	139 396
Data- Og Kontorutstyr	1 661	2 000	0
Porto	0	0	6 591
Sum	1 768 728	1 508 462	1 796 006

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	28 000	14 000	12 500
Forretningsførsel	218 250	207 833	207 836
Ekstra forretningsførsel	2 475	0	195
Konsulenttjenester	60 750	0	0
Sum	309 475	221 833	220 531

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	0	0
Styre- og årsmøter	4 505	4 000	7 368
Styreutgifter	1 426	0	5 151
Dugnader, Tilstelninger	0	15 000	7 452
Bankomkostninger	24 342	4 000	11 962
EHF-fakturagebyr	648	1 000	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	700	0	0
Diverse kostnader	5 705	4 000	8 159
Øreavrunding	-1	0	0
Sum	40 425	28 000	40 092

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	840	0	349
Bankrenter	35 208	0	21 595
Andre finansinntekter	80 590	0	76 886
Sum	116 638	0	98 830

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Eierandel Romsås Grønt	307 114	295 942
Forskuddsbet. kostnader	1 415 327	1 119 148
Sum	1 722 441	1 415 090

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45610	3 846 813	4 141 302
BN 9235 27 15176	1 099 386	1 068 408
Sum	4 946 199	5 209 710

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	6 325 831	6 294 799
Resultat Romsås Grønt	64 780	
Ompostert akumulert underskudd fying		-362 030
Årets resultat	-990 740	393 062
Egenkapital 31.12.	5 399 871	6 325 831

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	6 325 831
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-990 740
Resultat Romsås Grønt	64 780
Opptak langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	5 399 871
Årets endring i disponible midler	-990 740
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	6 696 671
- Kortsiktig gjeld	1 296 800
= Disponible midler 31.12	5 399 871

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 28. mars 2025

14697 12161

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et underskudd på - NOK 990.740.

Årsregnskapet 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 min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 28. mars 2025



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

SAK 4:	Valgkomite
Forslagsstiller:	Jan Nordli i seksjon 149
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Medlemmer av valgkomitéen, for valg av styremedlemmer, velges av årsmøtet. Slik det er nå, blir valgkomitéen opprettet av styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at medlemmer av valgkomitéen skal velges av årsmøtet.

Valgkomitémedlemmer har funksjonstid 2 år, slik som styremedlemmer.

Sittende valgkomité fremmer forslag til kandidater for valg til valgkomitéen.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget til seksjonseier.

SAK 5:	Oppfølging av driftsavtale
Forslagsstiller:	Reidar Heggland i seksjon 101
Flertallskrav:	Til orientering

Bakgrunn for sak:

Jeg ser at når f.eks Toma har utført oppdrag for oss i sameiet, er ikke det alltid så bra som vi hadde ønsket. Når et oppdrag er fullført må denne rapportere til en ansvarlig i styret som skal godkjenne det som er avtalt. Det er vel mye lettere for begge parter at alle blir fornøyde når ting som ikke er bra, kan rettes opp med det samme.

Derfor bør det være en oppfølging av driftsavtalen.

Forslag til vedtak:

Gjennomføre aktuelle tiltak som møter med driftsoperatøren, rapportering og befaring.
Finne en ansvarlig i styret.

Styrets innstilling:

Saken blir tatt til orientering fra styrets side.

Styret i Jessheim Hageby 1

Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøte 2025.

SAK 6. Protokoll fra årsmøtet 2024.

Feil i protokoll fra årsmøtet 2024 ble påpekt av meg til styret og Wrangell hos forretningsfører umiddelbart etter at den ble mottatt.

På årsmøtet hadde styret i sak D følgende forslag: *Bytte alle hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjoner i 3-5-7.*

Dette ble vedtatt ved avstemning.

I protokollen står det: *Bytte av hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjonene.* Dette har en helt annen mening og er altså feil.

Wrangell var ikke villig til å korrigere protokollen under dekke av at han hadde lest den opp i møtet og ingen hadde protestert. Jeg tok det også opp med Wrangells etterfølger, Keranovic, som heller ikke var villig til å ordne opp. Styret tok heller ikke tak i saken. Det hadde vært enkelt å rette en setning og sendt ut en korrigeret protokoll. En protokoll skal gjenspeile hvilke saker som behandles på årsmøtet og hvilke vedtak som fattes.

Saken er forelagt juridisk avdeling hos Huseiernes Landsforbund. Deres svar er at protokollen er ugyldig og nevnte sak må behandles på nytt.

BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET:

Jeg ønsker en utfyllende begrunnelse fra styret og forretningsfører for hvorfor de ikke ordnet opp i denne enkle saken. Synes dere det er uviktig om protokollen er korrekt? Saken må tas opp på nytt.

SAK 7. Krav om ekstraordinært årsmøte.

Det ble i november 2024 reist krav om ekstraordinært årsmøte. Alle kriterier i henhold til vedtektenes §8 og eierseksjonslovens §42 var oppfylt. Loven sier at ekstraordinært årsmøte **SKAL** holdes i slike tilfeller. Allikevel avviste styret, i samråd med forretningsfører, å holde møtet.

Dette er en meget alvorlig sak for styret og et brudd på Norsk lov (eierseksjonsloven). Det er ikke opp til hverken forretningsfører eller styret å handle etter hva de mener eller synes om hvorvidt slikt møte skal holdes eller ikke.

Nå kan styret være glad for at initiativtagerne var «snille» og ikke ønsket å forfølge saken. Hvis de hadde gjort det, skulle tingretten ha innkalt til møte som da skulle ledes av en advokat. Jeg håper styret innser hva dette ville ha kostet.

BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET:

Jeg krever en utredning fra styret og forretningsfører om hvilke rett de mener å ha til å avslå å holde ekstraordinært årsmøte etter loven.

SAK 8. Utsendelse av møtereferat fra styremøter.

Det er stor misnøye i sameiet grunnet fraværende informasjon. Jeg foreslår at det legges ut referat fra styremøtene på hjemmesiden. Dette er vanlig i mange sameier. Det er selvsagt at personopplysninger/sensitive opplysninger utelates.

BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET:

Avstemning: Referat fra styremøtene legges ut på hjemmesiden. Personopplysninger og sensitive opplysninger utelates.

Jessheim 25.02.2025

Finn Bergerud

9. Til forslaget i 2024 om utarbeidelse av både kort- og langtids vedlikeholdsplan for JHB1 , ble det svart fra styret at ny OPAK rapport er bestilt. Styret må presangterer vedlikeholdsplan hvor det er antydnet kostnad for arbeidet, samt forslag til finansiering og når det skal gjennomføres. Tilstandsrapporten vil helt sikkert være til god hjelp. Vedlikeholdplan foreslås vedtatt.

10. Udnes utemiljø AS har lagt heller i JHB1, anbud er innhentet og godtatt av styret. Når det var sluttbefaring og evaluering av arbeidet, var det knotteplast synlig alle steder, arbeidet er ikke tilfredstillende utført. Styret må gi en forklaring om de har godkjent arbeidet og redegøre for den totale kostnaden. Har vi betalt den samme summen som anbudet som er grunnlaget for å legge heller. Det må fattes et vedtak om hva som skal gjøres for å få et tilfredstillende resultat.

11. I arbeidet med å skifte lyspunkter informerte styret på årsøte i 2024 at det var innhentet pristilbud fra flere leverandører. Hva er pristilbudet, hvordan ligger dette økonomisk ann i forhold til andudet og når skal det være ferdig ? Foreslår at det fattes vedtak om at anbud og sluttsum for arbeidet må samsvare.

12. .I budsjettet for 2024 er det en stor post med vedlikehold utvendig kr 1 000 000,-, denne postene bør splittes for å bli mer oversiktlig. Det samme gjelder for TOMA, hva betaler vi for vaktmester, vask av trappegang, gartner, matter i gangene, snøbrøyting. Det er mye penger ut til honorar i tillegg til styrehonorar, hvem mottar honorar ? Foreslår at det fattes vedtak om flere poster i regnskapet.

13. Opplever dårlig kommunikasjon og informasjon mellom styret og beboere.

Hører om ting som skal skje/ordnes, men ingenting kommer ut til oss beboere. Om det gjelder en oppgang/blokk eller informasjon til alle via hjemmesiden.

Da vi ikke har noen annen form for media er vi avhengig av at hjemmeside, skriv, oppslag på dør/tavle og tilbakemelding på mail fungerer. Det virker ikke slik på det nåværende tidspunkt.

F.eks tilbakemelding på at mail er mottatt. At det blir svart kort og greit innen fristen på 14 dager.

Når arbeid forventes påbegynt og når det forventes ferdigstilt. Her f.eks lysarmatur.

En beboerportal som kan brukes til enkle beskjeder, og opplysning om noe er ute av drift, vask av vinduer i blokka, garasjeport blir stående oppe etc.

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	3 764 448	3 673 176
Felleskostnader	3 764 448	3 673 176
3610 Leie av styrerom	16 283	16 284
3630 Garasje	565 488	565 488
3642 Kontroll gasspeis	171 936	171 936
3692 Nettleie gass	717 552	647 460
3763 Kabel-TV	918 772	888 923
3900 Andre inntekter	0	5 527
Andre inntekter	2 390 031	2 295 617
Sum driftsinntekter	6 154 479	5 968 793
5330 Styrehonorar	275 000	275 000
Styrehonorar	275 000	275 000
5400 Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775
Andre personalkostnader	38 775	38 775
6600 Vedlikehold utearealer	150 000	223 166
6610 Vedlikehold bygning innv.	100 000	3 294
6611 Vedlikehold bygging utvendig	500 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	300 000	299 515
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	500 000	807 511
6617 Vedlikehold porter	150 000	147 622
6620 Vedlikehold VVS	250 000	236 099
6621 Egenandel forsikring	30 000	10 000
6625 Vedlikehold elektro	250 000	483 576
6630 Vedlikehold ventilasjon	150 000	57 736
6635 Vedlikehold, drift parkering/ garasje	10 000	6 017
6640 Nettleie gass kostnad	1 000 000	704 342
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	100 000	98 265
6690 Diverse vedlikehold	150 000	0
Vedlikehold	3 640 000	3 077 142
7690 Telia koll. avtale	918 772	842 663
Kollektiv avtale TV/bredbånd	918 772	842 663
6340 Strøm fellesanlegg	350 000	309 392
6345 Service gassanlegg	215 785	209 050
6360 TOMA	970 000	1 004 763
6380 Annen renovasjon	13 000	12 200
6790 Romsås Grønt sameie	172 175	231 662
6800 Data- Og Kontorutstyr	0	1 661
Driftskostnader	1 720 960	1 768 728
6700 Revisjon	28 000	28 000

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6710 Forretningsførsel	225 900	218 250
6711 Ekstra forretningsførsel	0	2 475
6750 Konsulenttenester	0	60 750
Honorarer	253 900	309 475
7500 Forsikringspremie	776 214	723 963
Forsikring	776 214	723 963
7400 Kontingenter	0	3 100
7700 Styre- og årsmøter	4 000	4 505
7710 Styreutgifter	0	1 426
7711 Dugnader, Tilstelninger	15 000	0
7770 Bankomkostninger	20 000	24 342
7771 EHF-fakturagebyr	1 000	648
7775 Purre-/inkasso-Omkostninger	1 000	700
7790 Diverse kostnader	6 000	5 705
7797 Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader	47 000	40 425
Sum driftskostnader	7 670 621	7 076 171
Driftsresultat	-1 516 142	-1 107 377
Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	772	840
8051 Bankrenter	0	35 208
8070 Andre finansinntekter	68 696	80 590
Finansinntekter	69 468	116 638
Netto finansresultat	69 468	116 638
Årets resultat	-1 446 674	-990 740

Valg av styreleder:

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styreleder Mette Knai er på valg i år.

Styreleder velges særskilt

Valgkomiteens innstilling:

Valg av styremedlemmer:

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styremedlemmer Christian Bratbakken, Aron Amundsen og Thomas Hunke er på valg i år.

Valgkomiteens innstilling

Valg av valgkomite:

Flertallskrav

Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Det skal velges inn valgkomite. Det er ønskelig at valgkomite stiller for 2 år.