

Jettegryta Realsameie

Innkalling til årsmøte 2025



Onsdag 23.04.2025 fra kl 1900
Holdes i styrerommet i Jettegryta v/P3 – 1405 Langhus
(døra ved inngangen til bodene til parkeringshus 3)

Se komplett årsmøteinnkalling, med årsregnskap 2024,
budsjett for 2025 mm, på www.jettegryta.com

Fullmakt og møteerklæring på baksiden

Saksliste

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsregnskap 2024
3. Godkjenning av budsjett 2025
4. Valg av styremedlemmer
5. Orientering om vedlikehold P-hus
6. Orientering om trefelling

I årsmøte har medlemmene stemmerett med 1 stemme per boenhet.
Medlemmene har rett til å møte med fullmakt.

Resultatregnskap

Jettegryta Realsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		468 000	460 000	467 583
Andre inntekter	2	336 569	332 800	335 705
Sum driftsinntekter		804 569	792 800	803 289
Styrehonorar		100 000	100 000	86 000
Andre personalkostnader	3	14 100	14 100	14 476
Vedlikehold	4	85 979	253 000	65 839
Driftskostnader	5	305 196	314 000	281 622
Honorarer	6	49 575	48 000	44 792
Forsikring		55 109	55 600	52 279
Andre kostnader	7	26 427	24 600	12 879
Sum driftskostnader		636 385	809 300	557 887
Driftsresultat		168 184	-16 500	245 401
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		6 792	0	3 887
Netto finansresultat		6 792	0	3 887
Årets resultat		174 976	-16 500	249 288
Overføringer				
Overført annen egenkapital		174 976	0	249 288
Sum overføringer		174 976	0	249 288

Balanse

Jettegryta Realsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		12 000	47 945
Andre fordringer	8	13 943	13 279
Bankinnskudd mv.	9	1 237 456	920 115
Sum omløpsmidler		1 263 399	981 339
Sum eiendeler		1 263 399	981 339
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	10		
Annen egenkapital		1 106 601	931 626
Sum egenkapital		1 106 601	931 626
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		39 600	40 600
Leverandørgjeld		106 635	6 763
Påløpte kostnader		10 563	2 350
Sum kortsiktig gjeld		156 798	49 713
Sum gjeld		156 798	49 713
Sum egenkapital og gjeld		1 263 399	981 339

Langhus, 31.12.2024
Styret for Jettegryta Realsameie

Vidar Benjamin Bjørsrud
Styrets leder

Espen Tømt
Nestleder

Stian Blix Seppola
Styremedlem

Anine Lind Khehra
Styremedlem

Kai Kristian Weigner Tvedten
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	280 000	280 000	279 667
Garasjebrikker	1 226	0	1 914
Vedlikeholdsfond p-hus	52 800	52 800	52 750
Andre inntekter	0	0	1 375
Inntekter VIPPS	2 543	0	0
Sum	336 569	332 800	335 705

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	12 126
Andre sosiale kostnader	0	0	2 350
Sum	14 100	14 100	14 476

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Vedlikehold utearealer	1 981	25 000	7 857
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	8 000	1 244
Vedlikehold porter	3 186	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	45 000
Lyspærer, lysrør etc.	281	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	55 021	70 000	0
Diverse vedlikehold	25 510	150 000	11 738
Sum	85 979	253 000	65 839

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Strøm fellesanlegg	17 690	15 000	18 034
Strøm p-hus	24 274	40 000	24 894
Elbil ladeanlegg	42 253	44 000	40 634
Annen renovasjon	16 140	12 000	10 906
Snebrøyting, strøing, m.m.	116 757	108 000	102 181
Utgiftsført utstyr	309	0	0
Vaktmestertjenester	87 774	88 000	82 646
Data- Og Kontorutstyr/rekvisita	0	4 000	0
Hjemmeside/internett	0	1 800	1 253
Porto	0	1 200	1 075
Sum	305 196	314 000	281 623

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Revisjon	11 974	13 000	11 974
Forretningsførsel	34 476	35 000	32 818
Ekstra forretningsførsel	1 800	0	0
Andel systemkostnader	1 325	0	0
Sum	49 575	48 000	44 792

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Kontingenter	3 100	3 100	2 900
Styre- og årsmøter	843	6 000	2 247
Dugnader, Tilstelninger	6 046	0	0
Bankomkostninger	8 376	12 000	7 439
EHF-fakturagebyr	46	500	0
Diverse kostnader	6 116	3 000	294
Øreavrunding	-1	0	0
Tap på fordringer	1 900	0	0
Sum	26 427	24 600	12 880

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
Forskuddsbet. kostnader	13 943	13 279
Sum	13 943	13 279

Note 9 Bankinnskudd mv.

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
9666.01.44169	1 237 456	920 115
Sum	1 237 456	920 115

Note 10 Egenkapital

	P-husfond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	444 275	487 351	931 626
3670 Årets innbetaling p-hus (note 2)*	52 800	- 52 800	-
Årets resultat p-hus (se under)	44 000	- 44 000	-
Årets resultat		174 976	174 976
Egenkapital pr 31.12.	541 075	565 527	1 106 602

* Innbetalinger til p-hus-fond føres direkte til avsetning

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Spesifikasjon Parkeringshus		
3630 Inntekt parkering	280 000	279 667
Andel fast vedl.hold (se under)	- 59 314	- 53 600
6342 Strøm parkeringshus	- 24 274	- 24 894
6615 Vedl.nøkler,låser,skilt m.m.	-	- 1 244
6630 Vedl.hold p-hus **	- 55 051	-
6344 Elbil ladeanlegg	- 42 253	- 40 634
7501 Forsikring p-hus	- 55 109	- 45 172
Resultat p-hus	44 000	114 123

** Rehabilitering garasjeanlegg utført i 2022 - årsmøtevedtak kr 340 907

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andel fastvedlikehold		
6785 Vaktmester	87 774	82 646
6384 Strøing / brøyting	116 757	102 181
Sum fast vedlikehold	204 531	184 827
<i>Andel fast vedlikehold som belastes p-hus 29%</i>	<i>29 %</i>	<i>29 %</i>
Andel som bæres av p-hus	kr 59 314	kr 53 600

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	931 625
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	174 976
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	1 106 601
Årets endringer disponible midler	174 976
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 263 399
- Kortsiktig gjeld	156 798
Disponible midler 31.12.	1 106 601

Budsjett 2025**Jettegryta Realsameie**

Driftsinntekt. og driftskostn.	Budsjett 2025
3600 Medlemsavgift	440000
3601 Innmeldingsavgift	20000
3630 Garasje	280000
3645 Garasjebrikke	0
3670 Vedlikeholdsfond p-hus	52800
3900 Andre inntekter	
Sum driftsinntekter	792800
5330 Styrehonorar	100000
5400 Arb.giv.avgift	14100
Sum personalkostnader	114100
6605 Vedlikehold utearealer/Dugnad	25000
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	8000
6625 Vedlikehold elektro	40000
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	770000
6690 Diverse vedlikehold	330000
Sum vedlikehold	1173000
6340 Strøm fellesanlegg	19000
6342 Strøm p-hus	26000
6344 Elbil ladeanlegg	45000
6380 Annen renovasjon	18000
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	124000
6785 Vaktmestertjenester	94000
6800 Data- Og Kontorutstyr/rekvisita	4000
6910 Hjemmeside/internett	1800
6940 Porto	0
Sum driftskostnader	331800
6700 Revisjon	13000
6710 Forretningsførsel	37000
6711 Ekstra foretningsførsel	2000
7400 Kontingent	1500
Sum honorarer	53500
7500 Forsikringspremie	58500
7501 Forsikring p-hus	0
Sum forsikring	58500
7700 Styre- og årsmøter	6000
7710 Styreutgifter	3100
7711 Dugnader, Tilstelninger	0
7770 Bankomkostninger	12000
7771 EHF-fakturaagebyr	500
7790 Diverse kostnader	3000
7797 Øreavrunding	0
_____ Tap på fordringer	0
Sum andre kostnader	24600
Sum driftskostnader	1755500
Driftsresultat	-962700
Finansinntk. og finanskostn.	
8050 Renteinntekter kunder	
8051 Bankrenter	
Finansinntekter	
Finansresultat	
Resultat	-962700

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jettegryta Realsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jettegryta Realsameie.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - 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 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 08:01:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Jettegryta realsameie – styrets årsrapport for 2024

1. Styret og tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Vidar Benjamin Bjørsrud

Nestleder: Espen Tømt

Styremedlem: Anine Lind Khehra

Styremedlem: Stian Blix Seppola

Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten

Varamedlem: Roy Låmfjell

Varamedlem: Saqab Munir

2. Generelt om sameiet

Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikelnummer gnr. 107, bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 88 seksjoner med like eierandeler. Sameiet ble etablert 01.11.19, da det tidligere Haugjordet grendelag ble oppdelt i fire nye sameier.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av vedtektene og sameieloven. Sameiets formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar sameiernes interesser.

Jettegryta Realsameie er registrert i Brønnøysund med orn.nr 925 346 128. Sameiet har tinglyst legalpant i alle medlemmenes eiendommer med kr.20.000,-.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson er Mia Hærum som treffes på tlf: 22 80 95 95 og epost: haerum@enqvist.no.

Selskapets revisor er BDO v/ Sven Aarvold.

3. Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 10 styremøter.

Vi har gjennomført to dugnader der det var serving av pølser, kaker og drikke.

Gjort innkjøp av fartsdempere som skal monteres våren 2025 i begge gater. Disse fjernes i forkant av vintersesong og monteres på nytt etter vårfeing.

Styret har innhentet tilbud for rehabilitering av trapper på terreng, internt i Jettegryta og ned mot Ospelia. Ospelia igangsatte mindre reparasjoner da de ikke hadde rom i budsjett for større rehabilitering. Ospelia og Jettegryta har i felleskap vurdert reparasjonene som tilstrekkelig på nåværende tidspunkt og velger, på grunn av øvrige store kostnader, at full rehabilitering utsettes på ubestemt tid. Rehabilitering av interne trapper på terreng utsettes også på grunn av andre forventede kostnader, og mindre reparasjoner planlegges utført på vårdugnad.

Styret er blitt oppmerksomme på nødvendig vedlikehold av støttemurer og P-hus. Det er engasjert fagkyndig rådgiver som har gjort undersøkelser og anbefalt videre prosess. For støttemurer vurderes ansvarsforhold og mulige løsninger. For P-hus har rådgiver utarbeidet beskrivelse for innhenting av tilbud fra utførende entreprenør og følger prosessen videre våren 2025.

Etter forespørsel om innkjøp av planter tid bed langs gatene har styret vurdert omfang og kostnader. Generelt er det ønsket at gatene får en oppgradering, men på grunn av oppståtte vedlikeholdsbehov er dette besluttet utsatt.

Innhentet tilbud for nødvendig utskifting av gatelys og engasjert El-kontakten. Arbeidet er forsinket.

4. Styrets planer

Avholde én dugnad, i forkant av 17. mai 2025.

Arbeide videre med planlegging av garasjehusenes nødvendige vedlikehold, engasjere entreprenør og følge opp utførelsen.

Arbeide videre med avklaringer rundt vedlikehold av støttemurer og evt. gjennomføring av dette.

5. Kommentarer til regnskap og budsjett

Årsregnskap 2024

Regnskapet for 2024, viser et overskudd kr 174 976,-. Det var budsjettet underskudd på 16 500,- pga. forventet vedlikehold av trapper på terreng. Overskuddet er et resultat av at dette vedlikeholdet ikke ble gjennomført.

Det vises til spesifikasjoner i årsregnskapet med noter.

Restanse medlemsavgifter ivaretas av Enqvist

Purringer for ubetalte medlemsavgifter skjer den 20. hver måned og styret har til enhver tid oversikt over restanser i styreportalen. Hvis ikke purrede restanser blir betalt, sendes dette videre til inkasso. Ved mulig tvangssalg gjøres dette i samråd med styret.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet forlag til budsjett for 2025 som vises sammen med regnskapet for 2024.

Grunnet økt budsjett for planlagt vedlikehold 2025, et overskudd i 2024 og ønske om ikke å øke felleskostnader i år, er 2025 planlagt med et underskudd på 962 700,- i budsjettet.

Vidar Benjamin Bjørsrud

Styreleder

Espen Tømt

Nestleder

Anine Lind Khehra

Styremedlem

Stian Blix Seppola

Styremedlem

Kai-Kristian Tvedten

Styremedlem

Sak 4.

Styremedlemmer Medlemmer på valg 2025:

Styremedlem, Vidar Benjamin Bjørsrud (ønsker ikke gjenvalg)

Styremedlem, Stian Blix Seppola (ønsker ikke gjenvalg)

Medlemmer sittende til 2026: Styremedlem, Espen Tømt

Styremedlem, Anine Lind Khehra Styremedlem

Kai-Kristian Tvedten Varamedlem

Roy Låmfjell (villig til å velges inn som styremedlem)

Varamedlem, Saqab Muni

Sak 5.

Det er avdekket behov for rehabilitering av P-husenes strukturelle bestanddeler. Styret har i den forbindelse hentet inn tilbud og inngått avtale med en fagkyndig rådgiver. Dette har resultert i en rapport om nødvendige arbeider og en beskrivelse med løsninger som underlag for tilbudsinnhenting. Tilbudsinnhenting pågår i disse dager. Det er omfattende og kostbart arbeid som må utføres i varierende grad på hvert P-hus. Dette er nødvendige utbedringer som må gjennomføres for at kostnadene ikke skal øke ytterligere og som skal sikre at bygningene er sikre i bruk også i fremtiden. Saken er derfor oppe til orientering og ikke avstemning.

Rapporten forespeiler bl.a disse utbedringene:

- Fjerne asfaltdekke innvendig , lage sandfang for drenering og legge nytt dekke.
- Frese betongdekke innvendig, ny påstøp og belegg.
- Reparere betongsøyler og yttervegger.
- Slemme gesims og utvendig på yttervegger.

Sak 6.

Innkomet forslag ang. trefelling på realsameiets eiendom.

Trefelling var sak på tidligere et årsmøte, hvor det ble besluttet å innhente priser for felling av trær på realsameiets eiendom. Realsameiet sendte i april 2022 forespørsel til samtlige boligsameier der styreleder ble bedt om å informere beboerne i sitt sameiet om muligheten, samt å merke tydelig hva som var ønsket fjernet slik at styret i realsameiet kunne hente inn tilbud. Kun to sameier svarte at de ønsket å felle to eller flere trær. Siden omfanget var lite besluttet realsameiet å gi boligsameiene tillatelse til å felle trær på realsameiets eiendom. Dette ble utført av ett av boligsameiene som meldte fra.

Realsameiet gir boligsameiene tillatelse til å felle trær på realsameiets eiendom. De må da selv også få godkjenning fra Ospelia realsameie for trær på deres eiendom. Realsameiet påtar seg ikke koordineringsansvar for evt. samarbeid mellom boligsameiene.