

Jongskogen Borettslag

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

The background features a dark green chevron shape pointing downwards, a light green chevron shape pointing upwards, and a dark green pixelated city skyline silhouette.

Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Jongskogen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Tid: tirsdag 28.05.2024 kl. 23:59

Sted: Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside

Høringsperioden (Fra 21.Mai kl. 09:00 til 23.Mai - kl. 15:00)

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperioden (24. Mai kl. 09:00 til 28.Mai kl. 23:59)

Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av protokollfører
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- 2 Styret informerer
- 3 Årsregnskapet 2023
- 4 Ansvarsfrihet for styret
- 5 Godtgjørelse til det sittende styre
- 6 Saker fra styret
- 7 Saker fra beboere
- 8 Budsjettforslag for 2024
- 9 Valg
 - 9.1 Valg av styremedlemmer
 - 9.2 Valg av varamedlemmer
 - 9.3 Valg av valgkomité

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
<https://abbl.bbl.no/minside>

08.05.2024

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Tid: tirsdag 28.05.2024 kl. 23:59

Sted: Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Karoline Aamot.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Karoline Aamot.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Vilde Bryhn Øvrebø

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 80000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring av Vedtektenes §13

Styret fremmer følgende forslag for Generalforsamlingen. Endring av Vedtektenes §13.
Setningen, Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem fjernes fra vedtektene.

Styret begrunner dette med at behovet for deltagelse av forretningsfører (ABBL) i styret ikke lenger er relevant, da man har en profesjonell styreleder som har kompetanse til å kvalitetssikre beslutninger fattet av styret.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer. Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet.

Varamedlemmene velges for ett år. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Forslag til vedtak: Setningen - Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem, fjernes fra vedtektene.

7. Saker fra beboere

Se vedlegg.

7.1 Avslutte kontrakt med p-service.

English: End contract with P-Service (the parking service) with immediate effect. It is environmentally unfriendly.

Norsk: Avslutte kontrakten med P-Service (parkering område tjenesten) med engang. Den er ikke miljøvennlig.

Styret mener det har vært utfordringer i oppstarten med nytt selskap og system. Styret jobber kontinuerlig sammen med leverandøren for å forbedre og tilpasse systemet til vårt behov. Vi mener at det nå begynner å fungere slik vi ønsker. Bakgrunnen for etablering av et slikt samarbeid, var at spesielt gjesteplassene ble i stor grad benyttet ulovlig av andelshaverne. Ved bytte til ny leverandør og nytt system vil det medføre enda en runde med oppstarts utfordringer og det vil selvfølgelig medføre økte kostnader for borettslaget å avslutte eksisterende avtale og inngå ny.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Avslutte kontrakten med P-Service (parkering område tjenesten) med engang.

7.2 Generalforsamlinger skje fysisk

English: Effective immediately, all Jongsbogen Annual General Meetings to be held physically in-person, and preferably held in the main entrance hall- area to Måneveien 32/34. Thereby, reserving online Annual General Meetings for special circumstances, such as a pandemic.

Norsk: Fremover, skal alle fremtidige generalforsamlinger skje fysisk, med unntak der det oppstår ny pandemi. Med hensyn til dette, skal området ved hovedinngangen til Måneveien 32/34 brukes til forsamlingssted.

Styret har bedt forslagsstiller om å slette forslaget, da det strider mot loven. Forslagsstiller har ikke svart på henvendelsen. Se notat fra juridisk avdeling i ABBL:

Denne retten som andelseierne har til å kunne kreve fysisk møte kan etter forarbeidene verken utvides eller innskrenkes i vedtektene. I forarbeidene er det også angitt at valg av møteform er en rett som tilligger styret, og at dette verken kan innskrenkes av årsmøte/GF eller i vedtektene.

Et vedtak på årsmøte eller en eventuell endring i vedtektene i strid med loven vil dermed være ugyldig.

Styret støtter ikke forslaget.

7.3 Hundefrie områder

Se vedlegg. **Noe av teksten er skravert av personvern hensyn.**

Styret mener at dagens vedtekter regulerer slike forhold og at en ytterligere presisering ikke er nødvendig. Det finnes også lovverk som regulerer forholdet godt, om det skulle være behov for utdypende regulering. Det er fri ferdsel for området Jongskollen over Borettslagets eiendom, så et slikt vedtak i prinsippet vil være umulig å håndheve for borettslaget styre.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Det blir etablert på 'Gjesteparkering'-området og 'Lekeplass'-området som hundefrie områder.

7.4 Endre åpningstider vaskeriet

Vaskeriet skal stenge 22 i stede for 21 på hverdager.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak: Vaskeriet skal stenge 22 i stede for 21 på hverdager.

7.5 Endre husordensregler: Kun elektrisk grill på balkonger.

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Styret mener at dagens husordensregler regulerer forholdet. Styret kan ikke se at grilling med elektrisk grill skal redusere problemer med lukt i ventilasjonssystemet. Ved riktig oppbevaring av gass, skal det heller ikke være fare for sikkerheten.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Endring i husordensregler til: Kun elektrisk grill på balkonger.

8. Budsjettforslag for 2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen
Styremedlem, Stein Sandved Bønkan
Styremedlem, Einar Herstad-Hansen
Styremedlem, Vilde Bryhn Øvrebø
Styremedlem, Jan Holte
Varamedlem, Anja Andreassen

9.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til nye styremedlemmer:

Styremedlem - Håvard Kjellmo Arnestad - 2 år - Ny
Styremedlem - Kaja Lyng - 2 år - Ny
Styremedlem - Khurram Baig - 2 år - Ny
Styremedlem - Anja Andreassen - 1 år - Tidligere vara

9.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til ny varamedlem:

Jan Holte - Vara - 1 år - Jan Holte går ut av styret som styremedlem og stiller til valg som vara

9.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Jongskogen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen, Harbitzalleen 4b
Styremedlem, Stein Sandved Bønkan, Ridder Flemmings Vei 12
Styremedlem, Einar Herstad-Hansen, Måneveien 30
Styremedlem, Vilde Bryhn Øvrebø, Måneveien 36
Styremedlem, Jan Holte, Måneveien 30
Varamedlem, Anja Andreassen, Måneveien 34

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 85 andeler. Selskapets navn er Jongskogen Borettslag med org.nr.: 954641961 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441538

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Styret i Jongskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets Årsberetning for 2024

Styremøter gjennom siste styreperiode:

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 14. juni 2023.

Siden den gang har vi avholdt 7 styremøter.

Radiatorer

Prosjektet med bytting av radiatorer har blitt satt på vent på bakgrunn av borettslagets økonomi. Styret jobber med alternative løsninger og finansiering av prosjektet. En av mulighetene er å bytte de ødelagte radiatorene fortløpende uavhengig av oppgang.

Ventilasjon

Styret har jobbet mye med å få justert ventilasjonsanlegget til å fungere optimalt. Det har vært spesielt store utfordringer med de "nye" leilighetene. Systemet fungerer nå bedre enn tidligere, men det jobbes fortsatt med å justere anlegget. Det er Solland AS som utfører arbeidet.

.

Parkering/garasje

Systemet har ikke fungert optimalt og styret har derfor engasjert P-Service AS. Disse vil håndtere parkeringen for borettslaget eiendom fremover. P-service starter opp rundt 1.september. Det har vært noen innkjøringsproblemer, men systemet ser nå ut til å fungere. Styret tar med seg tilbakemeldinger fra beboere til P-Service for å kontinuerlig forbedre systemet.

Fellesgarasjen brukes fortsatt til lagring av utstyr som ikke er tillatt, det samme gjelder for garasjene. Dette faller under samme reglement som for fellesgarasjen. Styret er opptatt av dette først og fremst på grunn av sikkerheten, da spesielt brann.

Parkeringsansvarlig har gått gjennom tidligere tildeling av p-plasser og ryddet opp i noen forhold som ble tildelt på feil grunnlag. Det ble utlyst flere p-plasser og det kom inn 6 søknader om ny plass og en søknad om å bytte. Alle som har søkt har fått plass.

Bredbånd

Styret har byttet til Telia som leverandør av fiber. Prosjektet er kraftig forsinket, men Telia er nå i gang med å kartlegge infrastrukturen til bredbåndsnett. Vi er lovet at anlegget skal være ferdigstilt og klart til bruk i løpet av juni. Telia har bekreftet at borettslaget vil få kompensasjon for forsinkelsen.

Lekeplass

Entreprenør Moovement har ferdigstilt arbeidet og lekeplassen har blitt tatt i bruk. Plassen benyttes flittig av barna i borettslaget og av naboer fra området. Styret jobber med å få på plass finansiering av del 2. Vårt utgangspunkt er at del 2 skal fullfinansieres gjennom støtte fra stiftelser og gaver fra organisasjoner o.l.

Glass på balkonger

Vi har kartlagt skadene på glassene på balkongene. Disse skadene utbedres fortløpende i løpet av mai.

Skader på balkonger/fasade

Styret har kartlagt skader på balkonger og befaring med entreprenør vil skje i løpet av mai.

Utleie

Styret påpeker at alle leieforhold skal godkjennes av styret. Dette gjelder også for korttidsleie. Styret må, på grunn av HMS, ha kontroll over hvem som bebor de utleide leilighetene. Styret oppfordrer eiere av leiligheter som er utleid, om å kontakte styret umiddelbart for registrering.

El-bil lading

Nye regler medførte at borettslaget måtte endre eierskapet av ladeanlegget. Vi kunne enten kjøpe ut denne infrastrukturen med en engangssum, eller leie den. Av økonomiske årsaker besluttet styret å leie infrastrukturen. Fra og med 1. januar 2023 økte derfor parkeringsplass leien. Etter vurdering av flere tilbud, valgte styret å videreføre avtale med Elaway for El-bil lading. Det har vært store utfordringer med anlegget etter at ny avtale ble inngått. Ladeboksene har blitt koblet litt ymse, men alle skal nå være koblet riktig. Det er viktig at nye bokser kobles på 4G. Vi jobber kontinuerlig med å forbedre anlegget slik at nedetiden reduseres til et minimum.

Skadedyr

Det har vært flere leiligheter som har opplevd utfordringer med skadedyr (veggedyr). Dette er fulgt opp gjennom forsikringsselskapet. Skadedyrene er bekjempet og det er nå ingen kjente leiligheter med problemer.

Drift

Borettslaget har leid ut noe areal til en entreprenør i forbindelse med jobb for Bærum kommune. Leieforholdet er nå avsluttet.

Styret ser på muligheten for å øke inntektene på "festrommet". Det blir vurdert mulighet for å få mer inntekter gjennom utleie, eller salg. Styret vil legge fram sin innstilling i løpet av 24/25

Det hopper seg opp mer og mer med "søppel", i form av møbler etc. i flere av oppgangene, særlig i nummer 30, 32, 34 og 36. Dette er veldig sjenerende og styret oppfordrer innstendig beboere til å ikke bruke fellesarealer som søppelplass.

Dugnadene ble avholdt 5. mai 2023 og 5. mai 2024.

Resultatregnskap Jongskogen Borettslag, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 734 348	5 104 611	4 734 252	4 734 252
Annen driftsinntekt	2	1 892 439	1 217 504	1 805 910	1 800 910
Sum driftsinntekter		6 626 787	6 322 115	6 540 162	6 535 162
Utgifter					
Lønnskostnad	3	206 560	176 850	205 380	205 380
Annen driftskostnad	4	3 755 486	3 499 896	3 409 290	3 639 800
Vedlikehold, innkjøp	5	1 108 580	913 870	706 000	510 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	64 625	3 293 110	0	0
Sum driftskostnader		5 135 250	7 883 726	4 320 670	4 355 180
Driftsresultat før finansposter					
		1 491 537	-1 561 611	2 219 492	2 179 982
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	30 749	44 211	30 000	26 000
Finanskostnad	8	1 750 966	924 943	1 300 000	2 050 000
Sum finansposter		-1 720 217	-880 731	-1 270 000	-2 024 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	12	-228 681	-2 442 342	949 492	155 982

Balance Jongskogen Borettslag, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	9	19 026 203	19 026 203
Sum varige driftsmidler		19 026 203	19 026 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 026 203	19 026 203
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		164 401	55 268
Andre fordringer	10	4 617	41 049
Sum fordringer		169 017	96 317
Bankinnskudd, kasse o.l	11	645 247	925 710
Sum omløpsmidler		814 265	1 022 027
Sum eiendeler		19 840 467	20 048 229

Balanse Jongskogen Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	300 000	300 000
Udekket tap	12	-19 173 827	-18 945 147
Sum egenkapital		-18 865 327	-18 636 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 17	37 190 048	36 527 442
Øvrig langsiktig gjeld	14	1 072 300	1 072 300
Sum langsiktig gjeld		38 262 348	37 599 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 529	847 469
Påløpt ferielønn		5 200	0
Forskudd felleskostnader		133 087	57 328
Annen kortsiktig gjeld	15	104 631	180 337
Sum kortsiktig gjeld		443 447	1 085 134
Sum gjeld		38 705 795	38 684 876
Sum egenkapital og gjeld		19 840 467	20 048 229

Jongskogen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Raymond Strand Abrahamsen
Styreleder

Einar Herstad-Hansen
Styremedlem

Jan Holte
Styremedlem

Stein Sandved Bønkan
Styremedlem

Vilde Bryhn Øvrebø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 702 328	3 230 727	2 702 252	2 684 252
Avdrag ordinære lån	732 144	1 213 932	732 000	0
Renter ordinære lån	1 299 876	659 952	1 300 000	2 050 000
Sum	4 734 348	5 104 611	4 734 252	4 734 252

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	10 293	0	0	0
Brensel	1 200 036	663 084	1 200 000	1 200 000
Kabel-tv	406 980	391 680	410 000	410 000
Garasjeinntekter	80 570	72 804	83 040	83 040
Oppstillingsplass	55 470	49 000	55 450	55 450
Utleid lokale	85 000	0	1 000	1 000
Strøm el-bil	1 187	0	0	0
Vaskeriinntekter	31 483	20 536	35 000	30 000
Velforeningskontigent	21 420	20 400	21 420	21 420
Sum	1 892 439	1 217 504	1 805 910	1 800 910

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	90 834	0	0	0
Feriepenger	5 200	0	0	0
Styrehonorar	85 000	70 000	80 000	80 000
Honorar styreleder	0	84 996	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	24 793	21 854	25 380	25 380
Arbeidsgiveravgift feriepenger	733	0	0	0
Sum	206 560	176 850	205 380	205 380

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: "Vaktmester" i 26 % stilling

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	130 764	139 638	135 000	135 000
Veilys	8 772	8 424	8 000	9 000
Fjernvarme	1 353 137	1 380 841	1 200 000	1 200 000
Vann- og avløpsavgift	497 820	408 092	490 000	589 000
Feieavgift	3 565	3 450	3 800	3 800
Renovasjon	216 381	209 875	216 500	216 500
Containerleie	20 457	33 219	25 000	25 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	406 608	391 128	410 000	410 000
Forsikring	294 740	261 312	294 740	300 000
Forvaltning og revisjon	176 678	171 430	177 500	177 500
Innbetalingservice	3 145	3 145	3 500	3 500
Juridisk rådgivning/bistand	4 446	0	0	0
Serviceavtaler	43 928	39 205	40 000	44 000
Brannsikring	0	35 700	0	0
Kontingent ABBL	42 500	42 500	42 500	42 500
Serviceavtale skadedyr	20 793	10 870	9 750	21 000
Kontingent Vellet	21 250	21 250	22 000	22 000
Vaktmestertjeneste	217 140	89 288	100 000	160 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	133 118	92 033	70 000	120 000
Drift, reparasjon maskiner	0	1 300	2 500	2 500
Trappevask	10 125	0	0	0
Renhold	111 375	121 500	125 000	125 000
Utgifter v/styret	9 157	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	2 240	3 700	4 000	4 000
Datautgifter o.l	1 250	420	1 500	1 500
Telefonutgifter	0	1 952	1 500	1 500
Fellesarrangement/dugnad	1 714	2 654	3 000	3 000
Gebyr	9 385	11 170	6 000	6 000
Blomster/gaver	0	800	1 000	1 000
Diverse	14 998	15 000	16 500	16 500
Sum	3 755 486	3 499 896	3 409 290	3 639 800

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	4 298	0	0
Materialer, redskap, verktøy	7 972	0	0	0
Mur-/pussarbeid, materialer	0	31 824	0	0
Maling, beis, olje	0	159 876	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	14 957	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	26 115	35 621	0	0
Panelovner	0	300	0	0
Skilt	45 081	0	0	0
Vedlikehold bygg	0	17 763	0	0
Port	2 789	0	0	0
Tak	0	27 011	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	61 649	32 908	0	0

Noter Jongskogen Borettslag

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Note 5 - Vedlikehold, innkjøp				
Ventilasjon	0	93 750	0	0
Sluk refusjoner	0	16 000	0	0
VedlikeholdVVS	22 405	4 905	0	0
Elektriker, materialer	4 370	106 958	0	0
El-bil anlegg	0	165	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	9 945	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	80 090	0	0
Sand, pukk, salt	0	2 064	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	14 000	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	777 201	0	300 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	5 700	0	0
Vaskeri	9 143	3 505	6 000	10 000
Parkeringsanlegg	0	2 163	0	0
Egenandel skade	4 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	2 750	0	0
Teknisk bistand	0	13 594	0	0
Leiligheter/hybel	0	150 707	0	0
Terrasser/balkonger	0	9 024	0	0
Gressklipper	0	1 136	0	0
Vaskemaskin og lignende	33 769	72 855	0	0
Diverse vedlikehold	114 087	0	400 000	200 000
Sum	1 108 580	913 870	706 000	510 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Tak	0	1 677 712	0	0
Ventilasjon	0	190 313	0	0
Fyringsanlegg	0	1 350 085	0	0
Teknisk bistand	64 625	75 000	0	0
Sum	64 625	3 293 110	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 768	16 459	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	471	216	5 000	1 000
Utbytte Gjensidige	28 510	27 536	25 000	25 000
Sum	30 749	44 211	30 000	26 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	1 750 966	924 712	1 300 000	2 050 000
Andre rentekostnader	0	231	0	0
Sum	1 750 966	924 943	1 300 000	2 050 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Bygninger	18 887 035	18 887 035
Tomter	139 167	139 167
Sum	19 026 202	19 026 202

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	0	2 286
Andre kortsiktige fordringer	0	38 762
Erstatningsmessige skader	4 617	0
Sum	4 617	41 049
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	14 197	14 111
Bankinnskudd (driftskto)	628 795	911 600
Skattetrekkskonto	2 256	0
Sum	645 247	925 710

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	8 500	8 500
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	300 000	0
Sum vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-18 945 147	-16 502 804
Fra årets resultat	-228 681	-2 442 342
Sum andre fond/udekket tap	-19 173 827	-18 945 147
Sum egenkapital	-18 865 327	-18 636 647

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån	1 000 000	0
Pantelån	36 190 048	36 527 442
Sum	37 190 048	36 527 442

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gnr/bnr. Tinglyst pant er kr 42.500.000,-

Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	928 300	928 300
Innskudd garasjer	144 000	144 000
Sum	1 072 300	1 072 300

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	2 256	0
Arbeidsgiveravgift	2 258	24
Påløpt arbeidsgiveravgift	733	0
Påløpte renter	97 083	65 499
Påløpte kostnader	0	112 014
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	2 500
Interim RF betaling	300	300
Sum	104 631	180 337

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	-63 107	2 915 733
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-228 681	-2 442 342
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-337 394	-878 717
Årets endring disponible midler	-566 075	-3 321 059
Disponible midler UB	370 818	-63 107

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94907069111	94907061366
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.80 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	15.12.2051	15.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	37 488 046
Lånesaldo 01.01:	0	36 527 442
Avdrag i perioden:	0	337 394
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 000 000	36 190 048
Saldo 5 år frem i tid:	938 220	33 252 406

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061366	3	541 480	1 624 440
	8	514 073	4 112 584
	24	448 888	10 773 312
	38	426 172	16 194 536
	1	333 580	333 580
	1	307 160	307 160
	10	284 444	2 844 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069111	3	14 962	44 886
	8	14 205	113 640
	24	12 404	297 696
	38	11 776	447 488
	1	9 217	9 217
	1	8 487	8 487
	10	7 860	78 600

Resultat og balanse med noter for Jongskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskogen Borettslag

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Vilde Bryhn Øvrebø (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Jan Holte (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Stein Sandved Bønkan (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Einar Herstad-Hansen (sign.)	04.04.2024



Til generalforsamlingen i Jongskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jongskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-03 13:44:22 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Styrets innstillinger i saker fremmet av Ian Naysmith

Sak 1:

Styret mener det har vært utfordringer i oppstarten med nytt selskap og system. Styret jobber kontinuerlig sammen med leverandøren for å forbedre og tilpasse systemet til vårt behov. Vi mener at det nå begynner å fungere slik vi ønsker. Bakgrunnen for etablering av et slikt samarbeid, var at spesielt gjesteplassene ble i stor grad benyttet ulovlig av andelshaverne. Ved bytte til ny leverandør og nytt system vil det medføre enda en runde med oppstarts utfordringer og det vil selvfølgelig medføre økte kostnader for borettslaget å avslutte eksisterende avtale og inngå ny.

Styret støtter ikke forslaget.

Sak 2:

Styret har bedt forslagsstiller om å slette forslaget, da det strider mot loven. Forslagsstiller har ikke svart på henvendelsen. Se notat fra juridisk avdeling i ABBL:

Denne retten som andelseierne har til å kunne kreve fysisk møte kan etter forarbeidene verken utvides eller innskrenkes i vedtektene. I forarbeidene er det også angitt at valg av møteform er en rett som tilligger styret, og at dette verken kan innskrenkes av årsmøte/GF eller i vedtektene. Et vedtak på årsmøte eller en eventuell endring i vedtektene i strid med loven vil dermed være ugyldig.

Styret støtter ikke forslaget.

Sak 3:

Styret mener at dagens vedtekter regulerer slike forhold og at en ytterligere presisering ikke er nødvendig. Det finnes også lovverk som regulerer forholdet godt, om det skulle være behov for utdypende regulering. Det er fri ferdsel for området Jongskollen over Borettslagets eiendom, så et slikt vedtak i prinsippet vil være umulig å håndheve for borettslaget styre.

Styret støtter ikke forslaget.

Styrets innstilling i sak fremmet av Ida Nuth

Forslag: Vaskeriet kan stenge 22 i stedet for 21 på hverdager.

Styret støtter forslaget.

Styrets innstilling i sak fremmet av Aleksander Tjomsland

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge:

<https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Styret mener at dagens husordensregler regulerer forholdet. Styret kan ikke se at grilling med elektrisk grill skal redusere problemer med lukt i ventilasjonssystemet. Ved riktig oppbevaring av gass, skal det heller ikke være fare for sikkerheten.

Styret støtter ikke forslaget.

Proposal nr. 3

Dog-free Zone (Guest Parking & Playground areas):

Yes/Ja _____, No/Nei _____

English: On Friday, May 3rd in front of [REDACTED] (2) dogs from [REDACTED] got loud and aggressive with (1) dog from [REDACTED]. A neighbor was recovering from surgery directly above the incident area.

For the sake of everyone's safety and peace-and-quiet, we see a need to keep everyone's dogs separated to each their respective sides of the building. M-28/M-30 to one side. M-32, M-34, and M-36 to the other.

To ensure the safety of everyone and the children, it is recommended that we establish the 'Guest-parking' area and the 'Playground' area as Dog-Free Areas. Keep your dogs on the road and not crossing over.

Norsk: Fredag 3.mai, foran inngangene til [REDACTED] ble (2) hunder fra [REDACTED] høylytte og aggressive med (1) hund fra [REDACTED]. En beboer ovenfor hendelsesområdet, som ble operert bare noen dager tidligere, var plaget.

Av hensyn til alles sikkerhet og fred-og-ro, ser vi et behov for å holde alles hunder atskilt på deres side av bygget. M-28/M-30 til den ene siden. M-32, M-34 og M-36 til den andre.

For å sikre sikkerheten til alle, spesielt barna i Måneveien blokken, anbefales det at vi etablerer 'Gjesteparkering'-området og 'Lekeplass'-området som **hundefrie områder**.

Hold hundene dine på veien og ikke krysse over.

Valgkomiteens innstilling - Jongskogen Borettslag

,

Styreleder - Raymond Strand Abrahamsen (ikke på valg)

Styremedlem - Håvard Kjellmo Arnestad - 2 år - Ny

Styremedlem - Kaja Lyng - 2 år - Ny

Styremedlem - Khurram Baig - 2 år - Ny

Styremedlem - Anja Andreassen - 1 år - Tidligere vara

Jan Holte - Vara - 1 år - Jan Holte går ut av styret som styremedlem og stiller til valg som vara