

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Gjerrebogen 1 Borettslag

Alle andelseiere i Gjerrebogen 1 Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 07.05.2024

Klokken: 18:00

Sted: Misjonshuset - Krapfoss

**DET VIL BLI ET KORT BEBOERMØTE ETTER AVHOLDT
GENERALFORSAMLING**

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Parkeringsbetaling ute
- 5.2 Fjerning av furu ved blokk 6
- 5.3 Bruk av container for søppelrydding i borettslaget
- 5.4 Salg av vaktmesterbrakker
- 5.5 Lademuligheter for el-scooter
- 5.6 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall
- 5.7 Depositum på nøkler og portåpner til våre parkeringshus

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Forslag fra Brit S. Aarhus Skjærstad, 4E
- 6.2 Merking av parkeringsplasser og spesial plasser.

6.3 Strø av de glatte veiene.

6.4 Gassgrill på verandaen.

6.5 Montering av varmepumper - voteres med 2/3 flertall

6.6 Forslag fra Rune Eriksen, 7N

7 Valg

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Suppleringsvalg 2 styremedlemmer for 1 år

7.3 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av 9 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.5 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Styret foreslår en økning i styrehonorar, iht budsjettet, kr 500.000,- I perioden har styret vært et mer arbeidende styret. Styret har jobbet mye med kartlegging og saker i større grad, utenom styremøter. I tillegg har styremøtene vært gjennomført gjennom året, hver 3.uke, og tidsbruk har ligget på 3-4 timer pr gang.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Parkeringsbetaling ute

Problemstilling:

Vi har utfordringer i forbindelse med parkering på våre områder i Gjerrebogen brl.

- Parkerte biler som tilhører andre enn gjester og beboere
- Feilparkering av beboere utenfor oppsatte plasser (max 20 min)
- Feilparkerte avregistrerte kjøretøy
- Feilparkerte hengere/Campingvogner etc.

Vi har brukt mye ressurser på å dekke behovet for nok parkeringsplasser på våre uteområder til gjester og beboere. Styret ønsker at de som bruker bil skal bidra til disse utgiftene.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Generalforsamlingen stemmer **JA**:

Styret utarbeider avtalen med det firmaet som har den beste løsningen for borettslaget vedr. parkering på våre uteområder

Dette innebærer en parkeringsløsning hvor våre beboere og gjester kan benytte Easypark eller kortbetaling for parkering utendørs.

Det vil bli mulighet for en korttids- og langtidsparkering som går til drift og

vedlikehold til parkeringsområdene utendørs.

I dag koster en plass i parkeringshus: 400 kroner (500 for hvite garasjer) pr.mnd.

Forslag kostnader uteparkering:

- Inntil 3 timer (Gratis)
- 50 kr (Døgn)
- 200 (Mnd)
- 2160 (365 dager)

Alternativ 2:

Generalforsamlingen stemmer **NEI**:

Dagens løsning fortsetter og kostnader dekkes av alle beboere gjennom økte felleskostnader. Problem ifm feilparkering vil fortsette.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til vedtak er **alternativ 1**

5.2 Fjerning av furu ved blokk 6

Den høye gamle furua på gressplen/fellesarealet foran blokk 6 burde vært fjernet.

Den har kun greiner på ene siden og i toppen. Ikke pen å se på og ser ut som den begynner å dø og er mer til sjenanse enn til pyrd.

Furua er blitt veldig høy og sperrer utsikt fra verandaene i blokk 6. Burde kappes ned nå før den blir enda høyere og mer råttent og til slutt faller ned av seg selv. (se vedlegg nr 1)

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Fjerne furua ved blokk 6, treet fjernes

5.3 Bruk av container for søppelrydding i borettslaget

Det siste året har styret valgt å bestille inn containere ca en gang i kvartalet. Dette for å unngå at det plasseres store mengder søppel (møbler med mer) i søppelhusene våre. Utgiften til å fjerne fra søppelhusene våre var betydelig!

Vi ser også at det har vært ganske dyrt å bestille containere; vi har bestilt 4 stykk av gangen – blokk 3, blokk 5, blokk7 og 1 container ved blokk 4/6.

Første gangen var den aller dyreste runden (ca 100 000,-), da vi opplevde veldig fulle containere, og måtte bytte de ut i løpet av perioden. Siste gangen i 2023 kostet container-runden oss ca 32000,-

Vi synes det er fint å kunne tilby denne ordningen for beboerne, men det koster oss ganske mye. Vi lurer derfor på hva beboerne ønsker at vi skal tilrettelegge for?

I tillegg så ønsker vi å minne om vårt felles ansvar for å holde våre søppelhus rene og ryddige. Borettslaget bruker ca 3 timer pr uke, på holde disse i en grei stand – og årlig kostnad for det er 40000,-

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en avstemming på generalforsamling hvorvidt vi skal fortsette med containere– eller om vi skal avvikle ordningen.

Alternativ 1: Gjennomføre container-ordning 2 ganger pr år

Alternativ 2: Gjennomføre container-ordning 4 ganger pr år

Alternativ 3: Avvikle ordningen

Styrets innstilling: Styrets innstilling til vedtak er **alternativ 1**

5.4 Salg av vaktmesterbrakker

Vi har dessverre ikke hatt behov for brakker som er tidligere innkjøpt og disse står bare og forfaller.

Styret ønsker derfor å selge disse på Finn.no til inntekt for felleskostnader for å heller kunne bruke plassen til parkering. (se vedlegg nr.2)

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: brakkene selges

5.5 Lademuligheter for el-scooter

Styret ønsker tillatelse til å etablere gratis ladeuttak, der det er mulig å etablere dette, til elektriske scootere som beboere har ifm helseproblemer (hjelpemiddelsentralen).

Primært vil det være utenfor vognrommene i blokk 3, 5 og 7, samt andre steder der dette er mulig å etablere. Uttakene settes opp etter behov og belastes fellesarealenes strømforbruk. (se vedlegg nr.3)

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: mulighet for lading av el-scooter ordnes der det er mulig å etablere dette

5.6 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Dagens vedtekter pkt 7-1, 1 (b) sier følgende;

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.
Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:
a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat

Her ønsker styret legge til følgende;

b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat og røykvarsler

Forslag til vedtak: Styret anbefaler generalforsamlingen godta endringen i pkt 7-1, 1 (b)

5.7 Depositum på nøkler og portåpner til våre parkeringshus

På styremøte i april 2023 besluttet styret i borettslaget å innføre nytt portåpner-system i forbindelse med rehabilitering av parkeringshusene våre. I den forbindelse ønsket styret å ha en ordning som ikke medførte fysiske portåpnere og nøkler – for å forenkle og bespare utgifter på lengre sikt. Vi inngikk derfor en avtale med leverandør av slik tjeneste – som nå er digital og app-basert. I samme styremøte så ble det foreslått og vedtatt, at gamle portåpnere og nøkler ikke skulle samles inn og depositum ikke utbetales. Dette som følge av at vi heretter ville tilby et nytt system, som ville inngå i garasjeleie – og som borettslaget ville betale månedlig for.

I ettertid har nytt styre forstått at dette var en uheldig måte å løse denne utfordringen på – vi burde ha utbetalt depositumet, og deretter krevet en ny avgift for nytt system. Utfordringen for styret har vært at disse pengene har vært inntektsført og ikke satt på egen konto.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Depositumet er bokført som en inntekt og ikke satt på egen konto. Derfor vedtar generalforsamling at depositum, som ikke finnes, ikke utbetales. Dette grunnet at det ikke finnes noen oversikt over hvem som har betalt hva.

Alternativ 2: Alle med parkeringsplass før ny ordning, mottar en tilbakebetaling på totalt 700,- som betales av fellesskapet, beløpet estimeres til 250 000,-

Styrets innstilling: Styrets innstilling til vedtak: Generalforsamlingen vedtar **alternativ 1**

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Forslag fra Brit S. Aarhus Skjærstad, 4E

Jeg bor i underetagen i 4 E, og utenfor meg står det en rododendron og tre tujaer som har blitt veldig store. Det er ikke jeg som har plantet dem og de står på fellesarealet. Rododrendoen er vakker 1 1/2 uke i året og resten av tiden faller det mye blader og annet rusk fra den. Det bare jeg som raker og holder pent rundt den. Siden den er i ferd med å nå bort til tujahekken er det problemer med å klippe gresset mellom busken og hekken. I Juni i fjor var det en tørkeperiode og da var den i ferd med å tørke og blomstringen var i ferd med å stagnere. Jeg tok vannslangen og rett og slett la den inn i busken og lot det renne for den skal ha MYE vann. Siden det er mye tuja med alle hekkene så ønsker jeg de tre buskene som står bak rododrendon også fjernet.

Forslag til vedtak: Mitt forslag til vedtak er at borettslaget sørger for at rododrendron og tujaer blir fjernet

Styrets innstilling: Styret støtter forslagsstiller forslag til vedtak.

6.2 Merking av parkeringsplasser og spesial plasser.

Merking av parkeringsplasser og spesial plasser.

Det er flere i borettslaget som mottar hjemmesykepleie, og det er satt opp provisorisk skilting til dette. Ihvertfall ved blokk 3.

Det burde det bli satt opp skikkelig skilting, slik at det blir tatt på alvor, også der hvor det ikke er lov til å parkere. Men som gang på gang blir ignorert. Det bør også settes av og markeres plasser til de som trenger Handicap parkering.

Forslag fra Line Kaspara Westgård, 3D

Forslag til vedtak: Borettslaget setter opp skilt for parkering for hjemmesykepleie og handicap-parkering.

Styrets innstilling: Styret støtter forslagsstillers forslag til vedtak.

6.3 Strø av de glatte veiene.

Strø av de glatte veiene.

Det firma som jobbet med å strø her i vinter, fungerte ikke veldig bra. Pål er flink til å hjelpe til her. Hva om vi kjøpte inn en slik strø maskin selv og Pål strødde ?

Forslag fra Line Kaspara Westgård, 3D

Forslag til vedtak: Borettslaget kjøper inn strømaskin, og strør selv ved behov.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslagsstillers forslag til vedtak, grunnet ansvarsforsikring ifm måking og strøing. Vi har dialog med firmaet etter årets erfaringer og evaluering.

6.4 Gassgrill på verandaen.

Gassgrill på verandaen. I de fleste blokker får man ha gassgrill på verandaen. Vil at dette skal stemmes over.

Forslag fra Line Kaspara Westgård, 3D

Forslag til vedtak: Borettslaget tillater gassgrill på balkonger

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget da Moss brannvesen ikke anbefaler dette tiltaket.

6.5 Montering av varmepumper - voterer med 2/3 flertall

Varmepumpe hvordan ligger vi i prosessen?

Forslag fra Line Kaspara Westgård, 3D

Forslag til vedtak: Borettslaget tillater montering av varmepumper.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Balkongene våre er ikke konstruert for varmepumper, det er ikke mulighet for dette i dag.

6.6 Forslag fra Rune Eriksen, 7N

jeg ber generalforsamlingen pålegge styret å fremlegge en god og realistisk plan for veivedlikehold for fremtiden. VEDLIKEHOLDET I VINTEREN 23/24 HAR VÆRT MANGELFULLT , STYRET HAR UTVIST GROV UAKTSOMHET I SITT ARBEID, OG MÅ FINNE ALTERNATIV , EN GRESSKLIPPER MED UTSTYR ER IKKE TILFREDSTILLENDE FOR VÅRT BORETTSLAG. BORETTSLOVEN STILLER KRAV OM DETTE, OG DET GJØR OGSÅ VÅRE BEBOERE.

Styrets innstilling: Styret oppfatter dette som en orienteringssak, og velger å gi en tilbakemelding:

Vi er ikke enige om at det har vært utført grov uaktsomhet. Vi har benyttet et eksternt firma som har lang erfaring og i tillegg forsikringsansvar i forbindelse med et slikt arbeid.

Vi har underveis i dette utfordrende vinterhalvåret evaluert og sett på forbedringspotensialet - og har gjennomgått dette med firmaet vi har en avtale med. Dette mener vi vil føre til forbedringer.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er: styreleder Andre Høidebraathen, styremedlemmer: Glenn Arne Hansen, Elin Holter, Berit Nicoll og Thomas Wold

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater;

Malin Bruland - blokk 4

Agnethe Knudsen - blokk 3

Susanne Olsen - blokk 5

Ida Renate Evensen - blokk 7

7.2 Suppleringsvalg 2 styremedlemmer for 1 år

Elin Holter og Berit Nicoll ønsker trekke seg fra sine styreverv. Det må da foretas suppleringsvalg av 2 stk styremedlemmer frem til generalforsamling 2025.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat for Elin Holter; Hans Martin Thomassen

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat for Berit Nicoll; Kim Svingen - blokk 3

7.3 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater;

1. Per Lipovoj blokk 5
2. Frøydis Hårstad blokk 3
3. Erik André Fredriksen blokk 4
4. Christina Kreutz Hansen blokk 7
5. Arne Enge blokk 6

7.4 Valg av 9 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Valgkomiteen innstiller styret med vararepresentanter.

7.5 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

Styret innstiller følgende kandidater: Brit Karin Kjonerud, blokk 5 - Randi Scheldt, blokk 6 - Erling Hagen, blokk 4 - Berit Nicoll, blokk 3 og Arne Enge, blokk 6

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 24.04.2024 - Med hilsen Gjerrebogen 1 Borettslag/Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Gjerrebogen 1 Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, André Høidebraaten
Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen
Styremedlem, Brit Karin Kjonerud
Styremedlem, Hans Martin Kiøsterud Thomassen
Styremedlem, Berit Nicoll
Styremedlem, Elin Holter
Styremedlem, Gro Merete Ertnes
Styremedlem, Thomas Wold
Styremedlem, Glenn Arne Hansen

Styret består av 5 kvinner og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Christina Kreutz Hansen
Varamedlem, Arne Enge
Varamedlem, Anne Line Bakkeli
Varamedlem, Marianne Broman Pettersen
Varamedlem, Julie Caspersen
Varamedlem, Anne Solli
Varamedlem, Frøydis Vera Gregoria Haarstad
Varamedlem, Faez Kamal
Varamedlem, Erik-André Fredriksen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 10.05.2023. Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen
Styremedlem, Brit Karin Kjonerud
Styremedlem, Hans Martin Kiøsterud Thomassen
Styremedlem, Gro Merete Ertnes
Varamedlem, Christina Kreutz Hansen
Varamedlem, Arne Enge
Varamedlem, Anne Line Bakkeli
Varamedlem, Marianne Broman Pettersen
Varamedlem, Julie Caspersen
Varamedlem, Anne Solli
Varamedlem, Frøydis Vera Gregoria Haarstad
Varamedlem, Faez Kamal
Varamedlem, Erik-André Fredriksen

Andre komiteer

Vi har hatt ulike grupper som har jobbet med ulike saker, blant annet:

Økonomi

Ferdigstillelse av rehabilitering av parkeringshus

Tv- og internett avtale

Saker til generalforsamling

Oppfølging tillitsvalgte

Ulike kartlegginger av tilstand til borettslaget

Styremøter

Antall styremøter som er siden forrige generalforsamling: 17 (både med fysisk oppmøte og deltakelse via Teams)

Antall behandlede saker i perioden: ca 400

Styremøtene har vært avholdt ca hver 3.uke, og i gjennomsnitt vart 3,5 time. Det har vært mange og krevende saker som har vært fulgt opp.

Vi har tilstrebet å ha innkalte vara tilstede på møtene, ønsket å få med alle, men har ikke helt kommet i mål der. Dette har tilført gode refleksjoner og innspill, så dette er en praksis vi gjerne fortsetter med.

Klimaet i styret er godt, og alle som ønsker får ytre seg rundt sakene, før vi tar endelig beslutning. Alle innmeldte saker, enten av beboere eller styremedlemmer har blitt behandlet på en god måte. Det er en respektfull tone, og vi har samhandlet godt. Vi har også rådført oss med forretningsfører der vi har vært usikre på hvordan gå frem.

Styret har mottatt antall e-poster det siste året: ca. 1600

Andre møter som er avholdt

Det er gjennomført:

- Beboermøter
- Ekstraordinær generalforsamling
- Møte for dugnadsgjeng
- Møte for tillitsvalgte
- Div. møter med VBBL
- Byggemøter
- Ved behov møter for beboere som av ulike grunner har hatt interessekonflikter.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 468 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948590182, og ligger i Moss kommune.

Gjerrebogen 1 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Gjerrebogen 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Gjerrebogen 1 Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2023: 4 (peninger er ikke iberegnet her, denne stillingen er avsluttet i løpet av 2023)

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Gjerrebogen 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2023: 4 (peninger ikke iberegnet)

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr. Men det er noe lekeplass-materiell som krever at det skiftes ut, vedlikeholdes i løpet av de neste år. Styret har så vidt startet et arbeid hvor vi ser på muligheter for å søke støtte for å få til dette.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært påbegynt/gjennomført i 2023

Siden generalforsamlingen onsdag 10.05.2023 har Gjerrebogen 1 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Ferdigstillelse rehabilitering av p-hus sør (ferdig mars 2024)
- Rettelse av feil under rehabilitering i p-hus nord
- Asfaltering - retting av feil ved asfaltering
- Bytte av utelys rundt parkeringshus sør
- Vannlekkasje som følge av store snømengder

Siden generalforsamlingen onsdag 10.05.2023 har styret hatt fokus på å lage en vedlikeholdsplan som skal strekke seg over 10 år i samarbeid med VBBL. Her er planen å kartlegge behovet for hva og når man må utbedre ulike deler av borettslaget samt hva det vil koste.

- kartlegginger av vårt borettslag til vedlikeholdsplan i samråd med ulike firmaer:
 - Betongundersøkelser v/Ødegård og Lund AS
 - Takundersøkelser og omlegging v/Thorbjørn Lemtun AS
 - El-undersøkelser (her gjenstår noe)
 - Tilfluktsrom v/Sivilforsvaret og tilstandsrapport fra Norfo
 - Branninnspeksjon og rapport v/Brakon AS
 - Ventilasjons befaring v/Aktiv Ventilasjon AS
 - Rør v/Hydro Clean

Styret har også jobbet med saker som:

- el-bil lading for parkeringshusene, og for å få opp gjesteladere (gjesteladere er snarlig på plass)
- naboklager
- varmepumpe
- solcellepanel
- portåpner-system til garasjehusene våre
- rydding av tilfluktsrom og andre fellesarealer (boder/ søppelsjaktrom)
- få stoppet søppelflyt i våre uteboder - starte opp container-ordning + generelt søppelhåndtering

- utleie av kjellerlokaler, retningslinjer og kontrakt
- uteparkering på området vårt, avskilte biler, hengere med mer
- snørydding, strøing og feiing, både med eksternt firma (Moss Snøryddekompani) og internt i borettslaget hvor det ble kjøpt inn en snøfreser til helårsmaskinen som på sommeren brukes til å klippe gress.
- rotte/skadedyr problematikk v/Rentokil AS (gjenstår fortsatt noe arbeid inne og ute)

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2024:

- skifte av tak på blokk 5 (startet april)
- vedlikehold på øvrige tak etter vannlekkasje i vinter - sørge for at det ikke gjentar seg
- vann som fryser i enkelte leiligheter, utbedre dette
- balkonger bør utbedres, må sees i sammenheng med rapport på betong og videre arbeid med dette
- utbedring i henhold til brannrapporten fra Brakon AS

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2024:

- taksikring/livline på taket på blokk 5 v/Lemtun AS
- strøtstyr

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- Dette er et påbegynt arbeid, som vi skal få plass i samarbeid med forretningsfører. Borettslaget har ikke tidligere hatt et HMS arbeid satt i system.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Et regnskapsår og styreår er ikke lik periode.
- fra 01.05.23-31.12.23 ble det brukt 74.000 i lønn på nåværende styre. Totalt brukt 687.000 hele regnskapsåret 2023.
- Det er kun utført helt nødvendig vedlikehold, utenom påbegynte rehabiliteringen av P-hus sør.
- Vi har brukt høsten 23 til kartlegging av vedlikeholds behov, videre kartlegging vil være ferdig våren 24.
- Rehabilitering av p hus påvirket driftsåret 2023 betraktelig.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Dette er første gang styret i Gjerrebogen borettslag har utarbeidet eget budsjett for kommende år, tidligere er dette vært stipulert fra VBBL.
- Pr 30.04.24 har vi truffet veldig bra på budsjett på de store faste utgiftene\ kostnadene som vi ble forespeilet ville øke i 2024.

- Drift året 2024 vil gå til mye grunn undersøkelser for vedlikehold i fremtiden der vi vil i samarbeid med Vbbl lage en vedlikeholdsplan i løpet av året.
- Resultatet av disse undersøkelsen mener vi vil skape en mer forutsigbar drift i forhold til borettslagets utgifter.

Styret i Gjerrebogen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2024

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	-7 938 069	6 297 739
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-19 111 089	-23 114 347
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	-212 565
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	43 785 700	9 091 104
B. Årets endring disponible midler	24 674 611	-14 235 808
C. Disponible midler UB	16 736 542	-7 938 069

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Årets disponible midler er negative og dekkes inn ved drift/lån.

RESULTATREGNSKAP 2023 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Felleskostnader		20 955 844	15 350 172	17 974 344	28 008 444
Andre driftsinntekter	2	1 321 040	1 198 339	1 398 200	1 421 200
SUM INNEKTER		22 276 884	16 548 511	19 372 544	29 429 644
KOSTNADER					
Lønn	1	687 020	1 461 491	1 500 000	300 000
Pensjonskostnader		5 628	15 617	20 000	0
Styrehonorar		129 998	145 000	130 000	500 000
Arbeidsgiveravgift		115 993	228 889	229 830	112 800
Strøm		481 924	536 265	573 400	600 000
Renhold		343 430	411 391	415 000	320 000
Rehabilitering		25 021 780	24 046 380	0	0
Vedlikehold bygg		257 407	764 461	800 000	1 000 000
Vedlikehold VVS		22 828	184 858	100 000	300 000
Vedlikehold elektro		1 127 218	129 252	350 000	4 000 000
Vedlikehold utvendig anlegg		279 257	884 632	800 000	1 000 000
Revisjonshonorar	0	43 000	40 000	45 000	45 000
Forretningsførerhonorar		993 570	993 570	1 043 250	993 569
Andre konsulenttjenester		71 055	18 518	100 000	500 000
Telefon/internett		0	1 141	11 000	0
Årsavgift TV		2 150 983	1 941 221	2 088 000	2 200 000
Kontingent boligbyggelag		140 400	140 400	140 400	140 400
Forsikringer		1 302 940	1 089 796	1 308 000	1 589 500
Festeavgift		1 845	1 845	1 850	1 850
Kommunale avgifter		5 974 666	5 610 156	5 998 000	7 500 000
Vakthold		72 627	210 776	218 000	0
Andre driftskostnader		186 319	235 811	201 000	102 665
SUM KOSTNADER		39 409 887	39 091 469	16 072 730	21 205 784
DRIFTSRESULTAT		-17 133 003	-22 542 958	3 299 814	8 223 860
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		229 038	18 236	5 000	60 356
Rentekostnader		2 323 338	703 132	1 303 740	4 052 000
Utbytte Gjensidige		116 214	113 507	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 978 086	-571 389	-1 298 740	-3 991 644
ÅRSRESULTAT		-19 111 089	-23 114 347	2 001 074	4 232 216
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-19 111 089	-23 114 347	2 001 074	4 232 216
SUM OVERFØRINGER		-19 111 089	-23 114 347	2 001 074	4 232 216

BALANSE 2023 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	43 934 369	43 934 369
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		43 934 369	43 934 369
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		278 459	291 202
Andre restanser		16 283	3 000
Andre fordringer		2 094 942	2 464 249
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		21 216 447	1 337 539
Skattetrekk		28 186	58 538
SUM OMLØPSMIDLER		23 634 318	4 154 528
SUM EIENDELER		67 568 686	48 088 897

BALANSE 2023 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		46 800	46 800
Annen egenkapital		-2 318 527	-2 318 527
Årets resultat		-19 111 089	0
SUM EGENKAPITAL	3	-21 382 815	-2 271 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	72 464 526	28 678 826
Borettsinnskudd	4	9 589 200	9 589 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 053 726	38 268 026
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		245	2 675
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 112	47 055
Leverandørgjeld		6 751 540	11 773 679
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		17 667	168 032
Offentlige avgifter		36 212	101 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 897 775	12 092 597
SUM GJELD		88 951 501	50 360 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 568 686	48 088 897
Pantestillelser		82 053 726	38 268 026

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

André Høidebraaten
Styreleder_____
Berit Nicoll
Styremedlem_____
Gro Merete Ertnes
Styremedlem_____
Agnethe Ester Skansen Knudsen
Styremedlem_____
Glenn Arne Hansen
Styremedlem_____
Thomas Wold
Styremedlem_____
Hans Martin Kløsterud Thomassen
Styremedlem_____
Brit Karin Kjonerud
Styremedlem_____
Elin Holter
Styremedlem

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har 1 fast ansatt. Det er tilsammen 8 personer som har fått utbetalt lønn.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	28 240	0
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	149 000	27 000
3601 LEIEINTEKTER GARASJER	1 140 300	1 169 339
3612 LEIEINTEKTER GJESTEROM	3 500	2 000
Sum	-1 321 040	-1 198 339

Note 3 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	9 589 200	9 589 200
Sum	-9 589 200	-9 589 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1970	41 268 054
Garasjeanlegg 2006	533 750
Forblandet med murstein 2010	1 920 000
Kontorbrakke 2022	212 565
Sum	43 934 369

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308119613	61188258807
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.30 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048	27.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	53 679 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	28 678 826
Avdrag i perioden:	54 032 474	28 678 826
Opptak i perioden:	126 497 000	0
Lånesaldo 31.12:	72 464 526	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119613	5	189 076	945 380
	2	175 144	350 288
	1	175 138	175 138
	210	165 989	34 857 690
	53	165 984	8 797 152
	1	152 454	152 454
	1	152 449	152 449
	35	150 068	5 252 380
	8	150 063	1 200 504
	3	145 692	437 076
	61	145 687	8 886 907
	4	130 959	523 836
	84	127 776	10 733 184

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Gjerrebogen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjerrebogen 1 Borettslag

Styreleder	Andrè Høidebraaten (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Brit Karin Kjonerud (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Hans Martin Kjøsterud Thomassen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Glenn Arne Hansen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Elin Holter (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Thomas Wold (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Agnethe Ester Skansen Knudsen (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Berit Nicoll (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Gro Merete Ertnes (sign.)	16.04.2024



Til generalforsamlingen i Gjerrebogen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjerrebogen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avvirket.

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>.

Sarpsborg, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-04-23 17:06



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

VEDLEGG NR. 1.



VEDLEGG NR. 2.



VEDLEGG NR. 3.



FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Gjerrebogen 1 borettslag.

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 07.05.24.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.