



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 941 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 580 415	7 259 294
Sum inntekter		7 580 415	7 259 294
Kostnader			
Lønnskostnad		179 329	250 197
Annen driftskostnad		18 835 750	3 796 336
Sum kostnader		19 015 079	4 046 533
Driftsresultat		-11 434 664	3 212 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 832	24 915
Sum finansinntekter		7 832	24 915
Annen finanskostnad		384 705	335 093
Sum finanskostnader		384 705	335 093
Netto finans		-376 873	-310 178
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 811 537	2 902 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 811 537	2 902 583
Årsresultat		-11 811 537	2 902 583
Totalresultat		-11 811 537	2 902 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 811 537	2 902 583
Sum overføringer og disponeringer		-11 811 537	2 902 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 651 247	16 651 247
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	7	7
Sum varige driftsmidler		16 651 254	16 651 254
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		26 800	26 800
Sum finansielle anleggsmidler		26 800	26 800
Sum anleggsmidler		16 678 054	16 678 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 944
Andre fordringer		370 881	991 898
Sum fordringer		370 881	997 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 804 131	6 818 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 804 131	6 818 067
Sum omløpsmidler		6 175 012	7 815 908
SUM EIENDELER		22 853 066	24 493 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			7 070 233
Udekket tap		4 741 304	
Sum opptjent egenkapital		-4 741 304	7 070 233
Sum egenkapital		-4 727 904	7 083 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 709 599	14 641 241
Øvrig langsiktig gjeld		2 142 500	2 142 500
Sum annen langsiktig gjeld		26 852 099	16 783 741
Sum langsiktig gjeld		26 852 099	16 783 741
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 572	1 441
Leverandørgjeld		673 777	564 831
Skyldige offentlige avgifter		445	10 220
Annen kortsiktig gjeld		52 078	50 097
Sum kortsiktig gjeld		728 871	626 588
Sum gjeld		27 580 970	17 410 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 853 066	24 493 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778988

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 941 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 946 941 557
AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 580 415	7 259 294
Sum inntekter		7 580 415	7 259 294
Kostnader			
Lønnskostnad		179 329	250 197
Annen driftskostnad		18 835 750	3 796 336
Sum kostnader		19 015 079	4 046 533
Driftsresultat		-11 434 664	3 212 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 832	24 915
Sum finansinntekter		7 832	24 915
Annen finanskostnad		384 705	335 093
Sum finanskostnader		384 705	335 093
Netto finans		-376 873	-310 178
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 811 537	2 902 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 811 537	2 902 583
Årsresultat		-11 811 537	2 902 583
Totalresultat		-11 811 537	2 902 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 811 537	2 902 583
Sum overføringer og disponeringer		-11 811 537	2 902 583



Organisasjonsnr: 946 941 557
AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 651 247	16 651 247
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	7	7
Sum varige driftsmidler		16 651 254	16 651 254
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		26 800	26 800
Sum finansielle anleggsmidler		26 800	26 800
Sum anleggsmidler		16 678 054	16 678 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 944
Andre fordringer		370 881	991 898
Sum fordringer		370 881	997 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 804 131	6 818 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 804 131	6 818 067
Sum omløpsmidler		6 175 012	7 815 908
SUM EIENDELER		22 853 066	24 493 963

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital	13 400	13 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		7 070 233
Udekket tap	4 741 304	
Sum opptjent egenkapital	-4 741 304	7 070 233
Sum egenkapital	-4 727 904	7 083 633
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 709 599	14 641 241
Øvrig langsiktig gjeld	2 142 500	2 142 500
Sum annen langsiktig gjeld	26 852 099	16 783 741
Sum langsiktig gjeld	26 852 099	16 783 741
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 572	1 441
Leverandørgjeld	673 777	564 831
Skyldige offentlige avgifter	445	10 220
Annen kortsiktig gjeld	52 078	50 097
Sum kortsiktig gjeld	728 871	626 588
Sum gjeld	27 580 970	17 410 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 853 066	24 493 963



Organisasjonsnr: 946 941 557
AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Gaustadveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2022

Selskapsnummer: 5931





Velkommen til årsmøte i Gaustadveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5931>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sykkelparkering 1: Utbedre sykkelparkering
6. Sykkelparkering 2: Sykkelparkeringshus
7. Bytte av forretningsfører
8. Ny vedtekt
9. Endring av vedtekt
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Gaustadveien Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mads Peter Granberg og Stian Stensland er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5931 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 5

Sykkelparkering 1: Utbedre sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Cathrine Thinn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Jeg vil gjerne legge inn et forslag om å få bytte ut de eksisterende sykkelstativene som er ute med flere og bedre sykkelstativer. Det er mange sykler i borettslaget, men kun få parkeringsmuligheter. Sykkelstativene som er nå er ikke optimale - flere er skeive og upraktiske."

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utbedrer eksisterende sykkelparkeringstilbud på en slik måte styret anser det som hensiktsmessig.

Sak 6

Sykkelparkering 2: Sykkelparkeringshus

Forslag fremmet av:

Asle Tangvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



"Jeg vil foreslå at vi river tørkestativ områdene utenfor blokkene og bygger en sikker sykkel parkering. Der man kan parkere syklene innelåst i en eget dedikert sykkelparkeringshus. Der man har tak, vegger og en låsbar dør."

Styrets innstilling

Styret ønsker å forbedre sykkelparkeringene i borettslaget, men anser ikke denne løsningen som den beste. Det er mulig å parkere sykler inne i kjelleren om man ønsker ekstra sikkerhet. Ved å forbedre eksisterende anlegg vil det bli bedre plass i kjeller. Styret anbefaler andelseierne å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret vil begynne arbeidet med å innhente tilbud på sykkelkur der tørkestativene står nå.

Sak 7

Bytte av forretningsfører

Forslag fremmet av:

Trond Melen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Generalforsamlingen ber styret bytte forretningsfører så snart som praktisk mulig. Generalforsamlingen er bekymret for at ledelsen i dagens forretningsfører OBOS ikke ivaretar medlemmenes og kundenes interesser på en god måte. OBF (tidligere Oslo Boligforvaltning, <http://obf.no/>) er et av alternativene styret bes om å forespørre."

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud fra OBF, se vedlegg. Styret er forøyd med funksjonaliteten og prisen til dagens forretningsfører. Styret anbefaler andelseierne å stemme mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Styret sier opp avtalen med OBOS om forretningsførsel for Gaustadveien borettslag og inngår avtale med ny forretningsfører



Vedlegg

2. Tilbud forretningsførsel og regnskapstjenester Gaustadveien Borettslag.pdf

Sak 8

Ny vedtekt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har den siste tiden opplevd at noen andelseiere ikke respekterer borettslagets fellesareal. Styret ønsker derfor å legge til en vedtekt under "Punkt 5 Bygningsmessige arbeider- uteareal -dugnad" i vedtektene slik at det ikke er noe tvil om at alle endringer av fellesareal er søknadspliktig til styret. Alle arbeider som ikke er søkt og godkjent skriftlig av styret vil bli satt tilbake til original stand på andelseieres bekostning.

Styret ønsker at punktet skal være første vedtekt under punkt 5.

(1) - Andelseiere som utfører arbeid på borettslagets fellesareal, herunder uteareal og bygningsmasse, uten søknad og skriftlig godkjennelse av styret vil bli krevd økonomisk ansvarlig for tilbakeføring til original stand.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget

Forslag til vedtak

Styret endrer vedtektene

Vedlegg

3. 5931 Gaustadveien BRL.pdf

Sak 9

Endring av vedtekt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret finner at vedtektenes bestemmelse om anledning til å anlegge terrasse på grunnplan bør presiseres. Forslaget til vedtektsendring lyder som følger:



Bygningsmessige arbeider- uteareal -dugnad

(5) Andelseiere, som bor i underetasjene har anledning til å anlegge terrasse på et like stort areal som arealet på balkongene utgjør uten styrets godkjenning. Oppføring av installasjoner utenfor dette arealet må søkes.

Merk: En liknende vedtektsendring var oppe i fjor, men ble ikke stemt igjennom med 2/3 flertall. En feil systemet gjorde at forslaget sto som alminnelig flertall (50%) og det virket derfor som om vedtektsendringen gikk igjennom. Alt dette rydder vi opp i etter årets generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Styret endrer vedtekten



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Tobias Hafslund
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Carina Hansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Denstad
- Asle Tangvik
- Mats Granberg

Vedlegg

1. valgkomiteens_innstilling_2022 (1).pdf

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Alf Storm
- Mats Smestad
- Peter Eide



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Tobias Hafslund	Gaustadveien 4 A
Styremedlem	Jonas Enge	Gaustadveien 6 B
Styremedlem	Mikhail Kharakoz	Gaustadveien 8 A
Styremedlem	Eivind Kongsten	Gaustadveien 4 E
Styremedlem	Morten Sand	Gaustadveien 10 B
Varamedlem	Elin Bryhni	Gaustadveien 10 D
Varamedlem	Mads Peter Granberg	Gaustadveien 12 C
Varamedlem	Stian Stensland	Gaustadveien 12 C

Valgkomiteen

Alf Storm
Peter Eide
Mats Smestad

Uteutvalget

Helge Balk
Siri Corpsepius
Bjørn Inge Kalland
Stians Stensland

Fritidsutvalget

Erica Coleman-Denstad
Carina Hansen
Paz Lopez-Doriga Ruiz
Katrine Wennersteen
Mari Aanerud

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Gaustadveien Borettslag

Borettslaget består av 134 andelsleiligheter.

Gaustadveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946941557, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadveien 4 A,b,c,d,e
Gaustadveien 6 A,b,c,d,e,f
Gaustadveien 8 A,b,c,d,e
Gaustadveien 10 A,b,c,d
Gaustadveien 12 A,b,c

Gårds- og bruksnummer:

42 106 107



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Gaustadveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ønsker å være så transparente som mulig. Informasjon fra styremøter legges ut på: <https://vibbo.no/gaustadveien/tema/styremoter>

GVB har et informasjonsskriv som vi ønsker at alle beboere skal lese, skrivet finner du her: <https://vibbo.no/gaustadveien/tema/informasjonskriv>



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 580 415.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak restanse ved innbetaling av felleskostnader og tomme leieforhold.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 19 015 079.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - 11 811 537 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 446 141 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 440 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt til kr 533 520. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaustadveien Borettslag.

Lån

Gaustadveien Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økning av garasjeleien fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Gaustadveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Gaustadveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Penneo Dokumentnøkkel: 6X8N-8W5ZL-F8Y4G-5Y08N-7T8EA-P8CGV



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6X8N-8W5ZL-F8X4G-5Y08N-7T8EA-P8CGV



AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 941 557, KUNDENR. 5931

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet 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 er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene 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.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 189 320	5 821 406	7 189 320	5 446 141
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 811 537	2 902 583	7 450 000	1 558 640
Tillegg for nye langsiktige lån	18 12 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 931 642	-1 534 669	0	-2 119 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 743 179	1 367 914	7 450 000	-560 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 446 141	7 189 320	14 639 320	4 885 781

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 175 012	7 815 908
Kortsiktig gjeld	-728 871	-626 588
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 446 141	7 189 320



AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 941 557, KUNDENR. 5931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 557 412	7 193 202	7 607 000	7 768 000
Andre inntekter	3	23 003	66 092	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 580 415	7 259 294	7 607 000	7 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 329	-30 197	0	-30 000
Styrehonorar	5	-140 000	-220 000	0	-220 000
Revisjonshonorar	6	-14 950	-14 490	0	-15 000
Andre honorarer		-60 000	0	0	-60 000
Forretningsførerhonorar		-198 163	-192 673	0	-204 000
Konsulenthonorar	7	-591 094	-215 517	0	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-14 384 544	-252 754	0	-1 440 000
Forsikringer		-493 166	-439 832	0	-533 520
Kommunale avgifter	9	-1 209 110	-1 154 638	0	-1 248 840
Energi/fyring		-133 723	-61 189	0	-123 000
TV-anlegg/bredbånd		-689 263	-668 325	0	-710 000
Andre driftskostnader	10	-1 061 737	-796 920	0	-923 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 015 079	-4 046 533	0	-5 757 360
DRIFTSRESULTAT		-11 434 664	3 212 761	7 607 000	2 010 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 832	24 915	0	0
Finanskostnader	12	-384 705	-335 093	-157 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-376 873	-310 178	-157 000	-452 000
ÅRSRESULTAT		-11 811 537	2 902 583	7 450 000	1 558 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 902 583		
Fra opptjent egenkapital		-7 070 233	0		
Udekket tap		-4 741 304	0		

**ORG.NR. 946 941 557, KUNDENR. 5931****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 651 247	11 651 247
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	14	7	7
Aksjer og andeler	15	26 800	26 800
SUM ANLEGGSMIDLER		16 678 054	16 678 054
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 488	9 473
Kundefordringer		0	5 944
Forskuddsbetalte kostnader		336 675	360 929
Andre kortsiktige fordringer	16	25 718	621 496
Driftskonto OBOS-banken		3 292 296	852 917
Driftskonto OBOS-banken II		23 175	23 175
Skattetrekkkonto OBOS-banken		46 800	7 400
Sparekonto OBOS-banken		2 422 001	5 914 716
Innestående i andre banker		19 860	19 860
SUM OMLØPSMIDLER		6 175 012	7 815 908
SUM EIENDELER		22 853 066	24 493 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 134 * 100		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		0	7 070 233
Udekket tap	17	-4 741 304	0
SUM EGENKAPITAL		-4 727 904	7 083 633
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 709 599	14 641 241
Borettsinnskudd	19	2 105 000	2 105 000
Annen langsiktig gjeld	20	37 500	37 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 852 099	16 783 741
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 175	41 895



Leverandørgjeld		673 777	564 831
Skyldige offentlige avgifter	21	445	10 220
Påløpte renter		2 572	1 441
Annen kortsiktig gjeld	22	903	8 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		728 871	626 588

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 853 066	24 493 963
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	49 087 000	37 087 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i AL Gaustadveien Borettslag

Ola Tobias Hafslund /s/

Jonas Enge /s/

Mikhail Kharakoz /s/

Eivind Kongsten /s/

Morten Sand /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 922 896
Garasje	272 412
Eiendomsskatt	148 504
Trappevask	145 920
Parkering	118 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 608 532

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-36 846
Parkering	-14 274
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 557 412

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	17 985
Leieinntekt	18
Nøkler	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	23 003

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 850
Påløpte feriepenger	-903
Arbeidsgiveravgift	-29 576
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 329

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000. Det er i tillegg utbetalt kr. 60.000 i andre honorarer til utvalgte nemder.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-254 306
OPAK AS	-106 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 778
Andre konsulentonorarer	-213 760
SUM KONSULENTHONORAR	-591 094

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar	-22 000
Konsulentonorar byggeteknisk	-242 969
Prosjektledelse	-625 486
Consolvo	-11 219 183
Bygg og betongservice	-217 375
Elektroinstallatør	-220 377

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -12 547 390

Drift/vedlikehold bygninger	-143 754
Drift/vedlikehold VVS	-709 724
Drift/vedlikehold elektro	-294 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 925
Drift/vedlikehold heisanlegg	20 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 308
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-501 487
Kostnader dugnader	-20 117

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -14 384 544

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-148 633
Vann- og avløpsavgift	-651 278
Feieavgift	-28 643
Renovasjonsavgift	-380 556

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 209 110**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-60 956
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 779
Lyspærer og sikringer	-8 581
Vaktmestertjenester	-710 532
Renhold ved firmaer	-223 255
Andre fremmede tjenester	-9 364
Kopieringsmateriell	-1 149
Andre kontorkostnader	-3 223
Porto	-3 290
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-5 035
Velferdskostnader	-27 083



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-1 061 737**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 285
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547

SUM FINANSINNTEKTER **7 832**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-243 736
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 969

SUM FINANSKOSTNADER **-384 705**

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1965	5 794 997
Tilgang 2012	5 781 250
Tilgang 2014	75 000

SUM BYGNINGER **11 651 247**

Tomten ble kjøpt i 1996

Gnr.42/bnr.106 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	28 299	
Avskrevet tidligere	-28 298	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 3		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 4		
Kostpris	33 650	
Avskrevet tidligere	-33 649	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	31 875	
Avskrevet tidligere	-31 874	



			1
Brannvernustyr			
Tilgang 2007	218 956		
Avskrevet tidligere	-218 955		
			1
Parkeringsplasser			
Tilgang 2007	431 850		
Avskrevet tidligere	-431 849		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			7
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden. Dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 268 Pålydende: 100 Balanseført verdi: 26 800

Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 116 800.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	22 115
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte.	3 603
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 718

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2015	-22 839 709
Nedbetalt tidligere	8 198 468



Nedbetalt i år	1 594 780	-13 046 461
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	336 862	-11 663 138
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-24 709 599

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-2 105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 105 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum portåpnere	-37 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 500

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-445
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-445

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-903
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-903

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 105 000
Pantelån	24 709 599
TOTALT	26 814 599

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 651 247
Tomt	5 000 000
TOTALT	16 651 247



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret treffes på e-post: gaustadveien@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22 38 92 92, e-post: post@vaktmesterandersen.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. Ledige plasser blir annonsert på oppslagstavlene i oppgangen hvor andelseierne har anledning til å søke på garasje eller parkeringsplass.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler og skilt på ringeklokke ordnes av styret. Prisen på systemnøkkel er 250 kr pr stk. Nøkkelbestilling og skilt administreres på hjemmesiden.

Trappevask

Styret har engasjert Elena Lukyanova i GV8A som utførende trappevask

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607973. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

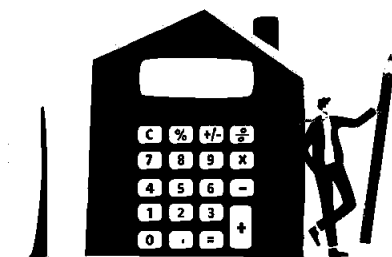


AL Gaustadveien Borettslag
Org.nr. 946 941 557
v/ styreleder Ola Tobias Hafslund
olahafslund@gmail.com

Oslo, 04.04.2022

Tilbud

Vi viser til hyggelig henvendelse om tegning av løpende kontrakt på forretningsførsel og regnskapstjenester med Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) og OBF Regnskapsbyrå AS (OBFR). Tilbudet som her blir presentert er gyldig til 30.06.2022.



Hvem er OBF?

Vi forvalter i dag om lag 430 boligselskaper, og er derfor blant de største uavhengige boligforvalterne i landet. Med mer enn 60 års erfaring fra forretnings- og regnskapsførsel for boligselskap sitter vi med kunnskapen som gjør styrehverdagen enklere og trygger deres verdier.

OBF er organisert som et konsern hvor morselskapet OBF vil være deres leverandør av forretningsførertjenester, og vårt heleide datterselskap OBF Regnskapsbyrå AS vil være deres leverandør av regnskapstjenester. Selskapene er samlokalisert i Sandakerveien 64 i Oslo, og vil begge være inkludert i en fremtidig avtale med dere.

Våre tjenester

Som kunde hos oss vil dere få tilgang til bred kompetanse innen fast eiendom, regnskapsførsel, økonomi, finansiering og forsikring. OBF som forvaltningsbyrå kan tilby dere et fullverdig spekter av tjenester; enten direkte eller via våre samarbeidspartnere.



Forvaltning og regnskap

Styrets oppgave i et boligselskap er å håndtere den daglige driften. Vi hjelper dere med å følge lover og forskrifter, samt ha god oversikt over økonomien. Gjennom styrevervet har dere ansvaret for å kreve inn fellesutgifter, håndtere HMS-oppgaver, kalle inn og gjennomføre styremøter, i tillegg til å sørge for at bygningene og fellesarealene vedlikeholdes, samt mye mer.

Vi i OBF forstår hva ansvaret dere har påtatt dere innebærer, og vet samtidig at det av og til kan være krevende. Hos oss får dere en fast rådgiver som gir styret profesjonell rådgivning og bistand i forvaltningsmessige spørsmål ved behov. Rådgiver bistår med blant annet budsjettering, råd om daglig drift og gjennomføring av årsmøter. I tillegg har vi avtaler med samarbeidspartnere som kan gi dere gunstige betingelser ved låneopptak og forsikring av bygningsmassen. Skulle uhellet være ute hvor dere har bruk for forsikringen, og dere har behov for støtte og veiledning, bistår våre rådgivere dere hele veien.

Dersom dere i dag har, eller vurderer å etablere IN-ordning, kan vi i OBF bistå med avtaleinngåelsen og videre vedlikehold av lånet. Vi kjenner bransjen godt og kan derfor veilede styrene i et mangfold av temaer.

Tilsvarende gjelder for våre regnskapstjenester som omfatter regnskapsføring fra A til Å. God oversikt over økonomien gir trygghet og forutsigbarhet i hverdagen og grunnlag for å planlegge vedlikehold og investeringer i boligselskapet. Våre regnskapsførere sørger for at styret kan være trygg på at regnskapene blir ivaretatt i tråd med god regnskapsskikk. Styret får bistand under budsjettprosessen, kjøring av lønn og honorarer, samt jevnlig økonomirapportering.

Boligjuridiske tjenester

I et boligselskap hender det at det oppstår ekstraordinære situasjoner der det er nødvendig med kompetanse innenfor boligjuridiske temaer. Enten dere må løse små eller store problemstillinger, er det godt å vite at OBF kan hjelpe til med det aller meste. Vi hjelper dere med blant annet boligrett, kontraktsrett, erstatningsrett, tvangsfullbyrdelse, kontakt med offentlige myndigheter og juridisk rådgivning. Dersom det oppstår behov for tjenester vi ikke selv kan utføre, kan disse løses med hjelp av våre juridiske samarbeidspartnere.

Tekniske tjenester

Gjennom et styreverv dukker det av og til opp tekniske spørsmål, før man vedtar et vedlikeholds- eller utbedringsprosjekt. Det kan være dere har spørsmål om brannvern, HMS, tilstandsvurdering av bygningsmasse eller tekniske installasjoner. Derfor har dere, gjennom OBF Teknisk AS, tilgang til en rådgivende ingeniør som kan hjelpe dere på vei.



Naborom

OBF har også gleden av å kunne tilby dere den komplette kommunikasjonsplattformen Naborom. Ved bruk av denne blir terskelen for publisering av kunngjøringer enda lavere, i tillegg til at det gir dere i styret muligheten til å minimere det administrative arbeidet gjennom god informasjonsflyt. Gjennom Naborom kan dere kommunisere til beboere via egen hjemmeside og Naborom-appen – enten det er til én enkelt eier, en gruppe eller alle beboerne.

Hjemmesidens innhold justeres og bestemmes av dere i styret, mens appen sørger for at beboere kan holde seg oppdatert når og hvor som helst. Via Naborom kan dere enkelt opprette arrangementer, kunngjøringer, nyhetsbrev, nettbutikk, tildele oppgaver, håndtere booking og mye mer.

- Les mer om kommunikasjonsplattformen på [Naborom.no](https://naborom.no)

Hva kan vi tilby AL Gaustadveien Borettslag?

Vår erfaring er at det er viktig at styret i borettslaget og kontaktpersonene hos oss har god kjemi og samarbeider godt. For å etablere en god samarbeidsplattform vil styret bli innkalt til et obligatorisk oppstartsmøte etter aksept av tilbudet, med gjennomgang av praktiske og formelle forhold, herunder legitimasjonskontroll etter hvitvaskingsregelverket. I tillegg gjennomføres en risikovurdering i tråd med regelverket, inkl. kartlegging av politisk eksponerte personer i styret som aksepteres ifm. avtaleinngåelse.

Ut fra den informasjonen vi har mottatt, ser vi at OBF og OBFR kan levere de tjenestene dere har behov for. For en avtale om forretnings- og regnskapsførsel for AL Gaustadveien Borettslag, bestående av 134 andeler, kan OBF tilby en årlig samlet fastpris på kr 110.000,- eks. mva. med oppstart fra 01.01.2023.

Følgende obligatoriske tilleggstenester faktureres særskilt:

- Tilgang til styreportalen faktureres med totalt kr 42,40,- eks. mva. pr andel pr år.
- Kostnader knyttet til skanning av fakturaer til styreportalen à kr 11,20 eks. mva. pr stk.
- Tredjepartsopplysninger kr 160,- eks. mva. pr år pr andelseier.



Hos oss får dere tilgang til disse tjenestene:

Forvaltning

Rådgivning

- Fast rådgiver for styret
- Rådgivning* ved:
 - Praktiske forhold i den daglige driften
 - Tolkning av vedtektsbestemmelser
 - Naboforhold/-tvister
 - Styreansvar
 - HMS
 - Økonomiske spørsmål
- Innhente tilbud på forsikring, lån og strømvtaale gjennom våre samarbeidspartnere

Generalforsamling

- Utforming av utkast til styrets årsmelding
- Utforming og utsendelse av varsel til eierne**
- Utforming og utsendelse av innkalling til eierne**
- Protokollføring og utsendelse av protokoll til eierne**
- Rådgivers deltakelse på generalforsamlingen**
- Mulighet for å leie møtelokale hos OBF**

Budsjett

- Utkast til budsjett
- Budsjettmøte med styreleder ved behov

Felleskostnader

- Produksjon og utstedelse av felleskostnader til eierne
- Mulighet for betaling av felleskostnader med eFaktura, AvtaleGiro eller tilsendt faktura
- Anledning til å spesifisere tilleggskostnader som bredbånd, TV, parkering, vaskeri, leie av bod osv

Annet

- Naborom**
- hmsportal.no**



Øvrige tjenester

- Dialog med megler ifm. salg av leiligheter
- Gjennomføring av eierskifter
- Utlysning av forkjøpsrett
- Mottak og videreformidling av post til styret
- Månedlig nyhetsbrev med informasjon, tips og aktuelle temaer
- Kompetanseheving for styret gjennom kurs, webinarer og lignende
- Teknisk rådgivning og tilstandsvurderinger gjennom OBF Teknisk AS mot tilleggskostnad

Viktig å vite før oppstart

Kvalitet er viktig for våre kunder. For å sikre kvalitet i kundeforhold og tjenester innhentes en uttalelse fra deres tidligere leverandør av forretnings- og regnskapsfører tjenester. Rutinen gjennomføres i tråd med gjeldende regnskapslov og god regnskapsførerskikk. Slike uttalelser blir ikke innhentet før tilbudet er akseptert av dere.

For at dere skal få en smidig overgang til ny forretnings- og regnskapsfører, innhenter vi all nødvendig informasjon fra nåværende forretningsfører. Vårt estimat på oppstart av kundeforholdet er anslått til 3-5 timer.

Vi forutsetter at regnskapet er à jour ved oppstart. Dersom det skulle bli avdekket feil/ mangler i regnskapet eller lignende som krever konsulentbistand, vil vi orientere styret om dette. Slikt arbeid faktureres særskilt etter medgått tid, kr 1 352,- eks. mva. Som eksempel nevnes feil eller mangler ved inngående balanse og lignende.

Dersom tilbudet er av interesse og et samarbeid inngås, vil vi invitere til et oppstartsmøte for en gjennomgang av felles rutiner og undersøke muligheten til å bedre sameiets vilkår vedrørende forsikring, lån, strøm og revisjon med bistand fra våre samarbeidspartnere.

Eventuelle spørsmål ved dette tilbudet eller OBF/OBFRs tjenester kan rettes til undertegnede per tlf. 47 91 24 73 eller per e-post gal@obf.no

Vi ser frem til deres tilbakemelding og håper på et godt og langvarig samarbeid.

Med vennlig hilsen

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Grete Alice Lande /s/
Seniorkonsulent



Vedtekter for Gaustadveien borettslag AL

Organisasjonsnummer 946 941 557

Vedtatt på generalforsamlingen 15. april 2010

Endret på generalforsamlingen 3. – 7. juni 2021

1. Formål og forretningskontor

Gaustadveien Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og organisere tiltak som ivaretar andelseierens bointeresser.

Forretningskontoret er i Oslo.

2. Andel og andelseiere. Overføring av andeler og godkjenning av nye andeler

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner og lyde på navn.

(2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

(3) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(4) Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.

(6) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(9) Borettslaget kan ikke sette vilkår for å være andelseier som tar hensyn til for eksempel kjønn, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsett funksjonsevne (§ 1-5).

3. Forkjøpsrett

(1) Andelseiere i Gaustadveien borettslag har forkjøpsrett etter ansiennitet når en andel overdras. Forkjøpsretten gir rett til å tre inn i det bud som selger har akseptert.

(2) Forkjøpsretten gjelder ikke dersom overdragelse går fra andelseier til ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, søsken eller noen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Det er bare borettslaget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaver (§ 4-14).



(4) Fristen for styret til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra mottatt skriftlig melding om eierskifte - med opplysninger om pris og andre vilkår (§ 4-15). Har selgeren gitt forhåndsvarsel om salg, reduseres fristen til 5 hverdager, dersom varslet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med krav om forkjøpsrett må andelseier legge fram en fram en finansieringsplan som styret må godkjenne.

(5) Etter at borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte skal salget utlyses ved oppslag i oppgangene og/eller på borettslagets hjemmeside. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra utlysingsdatoen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke nytte forkjøpsrett ved dette eierskifte (§4-21).

(6) Borettslaget har ansvar for at kjøpesummen blir betalt. Krav mot borettslaget kan først gjøres gjeldende dersom den forkjøpsberettigede ikke har betalt innen fjorten dager etter forfallsdagen (§ 4-17).

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen ut over det som følger av §§ 5-4 til 5-6 i Lov om burettslag av 2003.

(3) En andelseier, som bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av den til andre. (§ 5-4)

(4) Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. (§5-5)

(5) I tillegg kan andelseieren med godkjenning fra styret overlate bruken av hele leiligheten til andre når det foreligger særlige grunner som for eksempel når andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner (§ 5-6).

(6) Styret kan også godkjenne bruksoverlating med særlig grunn for en tidsavgrenset periode for en andelseier som ikke har bebodd leiligheten (§ 5-6).

(7) Bruksoverlating reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Har borettslaget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

5. Bygningsmessige arbeider – uteareal - dugnad

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



- (3) Det er ikke tillatt å koble elektrisk vifte fra kjøkken til luftkanaler i betongkonstruksjonen. Det er ikke tillatt å montere vifte til luftkanalen fra badet til verandaen med mindre viften kobles til separat rør.
- (4) Forandringer som berører bygningenes eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv., er ikke tillatt uten at styret på forhånd har gitt samtykke.
- (5) Andelseiere, som bor i underetasjene har anledning til å anlegge terrasse på et like stort areal som arealet på balkongene utgjør. Oppføring av faste installasjoner som levegger krever styrets godkjennelse. Andelseiere i underetasjene skal ha rett til å etablere skjerming mot innsikt med styrets godkjennelse.
- (6) Utearealene er en viktig del av bomiljøet. Arealene må beplantes, trær felles, busker beskjæres, blomster stelles, lekeplasser ryddes, gressplener klippes med mer. Styret organiserer nødvendig vedlikehold og stell av utearealene ved bruk av firmaer/lønnet arbeid eller ved dugnad.
- (7) Generalforsamlingen kan vedta at ytre vedlikehold av leiligheter, slik som maling og beising med mer, skal gjøres på dugnad. Andelshavere, som ikke utfører slikt arbeid, kan pålegges å betale for at fagfolk gjør det.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold av den. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås. (§ 5-12)
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av bl.a.: elektriske ledninger med installasjoner fra første hovedsikring, stoppekran (hovedkran i leiligheten), vannrør med tilkoblet utstyr (vasker, varmtvannsbereider, oppvaskmaskin...), skap, benker og innvendige dører med karmen. (§ 5-12)
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre og forretningsfører.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og nødvendige utskiftninger i boligen selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
- (8) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til lover og forskrifter.



6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og uteareal i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdører til leilighetene. (§ 5-17)
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom leiligheten dersom det er nødvendig og det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. (§ 5-17)
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6-3 Faglig ettersyn og veiledning

For å forebygge skader i leiligheter og øvrig boligmasse – særlig brann og vannlekkasjer – har styret fullmakt til å organisere periodisk faglig ettersyn og veiledning. Styret kan også foreta ettersyn ved endringstiltak eller ved eierskifte. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av leiligheten.

6-4 Vedlikeholdsfond

For å sikre finansiering av framtidige rehabiliteringstiltak, avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Størrelsen på årlige avsetninger vurderes i forhold til behov og omfanget av vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak som finansieres over årets budsjett. Vedlikeholdsfondet kan bygges opp inntil 2,5 % av antatt markedsverdi av leilighetene i borettslaget.

6-5 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre på grunn skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo eller løsøre.

7 Felleskostnader og pantessikkerhet

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen er basert på leilighetenes areal og kan bare endres etter § 5-19.
- (2) Felleskostnadene forfaller til betaling den første dagen i hver måned. For felleskostnader, som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente (Lov av 17. desember 1976 nr 100).
- (3) Økning av felleskostnader som følger av låneopptak til rehabiliteringstiltak eller påkostninger kan bare gjøres av generalforsamlingen.
- (4) Styret kan øke felleskostnader som følger av økte renter og/eller prisstigning.
- (5) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.



8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget anses for mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, brudd på husordensregler eller ulovlig bruk (framleie) uten styrets samtykke eller godkjenning.

(2) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. (§ 5-22)

(3) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg. (§ 5 -22)

9 Styret – oppgaver - vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge inntil 3 varamedlemmer til styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver – innkalling - protokoll

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens dobbelstemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. (§ 8-6)

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettsloven § 3-2 annet ledd
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget



4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. (§ 8-9)

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt - varsel og innkalling

- (1) Ordinær generalforsamling skal avholdes i løpet av april måned.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når to andelseiere med minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) Saker til generalforsamlingen må være styret i hende senest 1. mars. Innkalling med sakliste skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal senest 15. februar gjennom ordinære rundskriv minne andelseierne om fristen for innsendelse av saker til generalforsamlingen.
- (4) Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan skje med kortere frist, dog ikke mindre enn 3 dager.

10.3 Møterett – stemmerett og fullmakt

- (1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-4 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger en varamøteleder.
- (2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle disse sakene:

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsberetning
3. Godkjenning av revidert årsregnskap – og ansvarsfrihet for styret
4. Forslag fra styret eller andelshavere
5. Driftsbudsjett, herunder godtgjøring til styret og eventuelt til andre tillitsvalgte
6. Valg av styreleder.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer



8. Eventuelt andre valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

10-6 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av lover eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i (§ 8-14). Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse (§§ 5-22 og 5-23).
- (2) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.
- (3) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12 Elektronisk kommunikasjon

- (1) Borettslaget kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon – og dokument og lignende til andelseier, dersom andelseieren har godtatt dette (§ 1-6).
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet (§ 1-6).

13 Bilplasser

Borettslagets garasjeplasser og parkeringsplasser tildeles etter ansiennitet og etter søknad. Andelshaver som disponerer garasje- eller parkeringsplasser kan ikke framleie denne ved fremleie av leilighet. P-plass eller garasje tildeles til neste på listen, og andelseier som fremleier, må søke etter p-plass/garasje på vanlig vis før tilbakekomst. En beholder den ansiennitet en har fra tidligere. Garasje- og parkeringsplassene forutsettes benyttet til parkering av motorkjøretøyer. Etter søknad kan styret fravike disse bestemmelsene for en tidsavgrenset periode når særlige grunner tilsier det. Andelseier må eie motorkjøretøy på søknadstidspunktet, og i perioden parkerings- /garasjeplass benyttes. En husstand kan kun disponere én garasjeplass eller biloppstillingsplass.

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



(2) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i *Lov om burettslag* av 6. juni 2003 nr 39 med senere tillegg eller endringer.



5931 Gaustadveien Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ola Hafslund Adresse. 4A
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eivind Kongsten Adresse. 4E
E-postadresse.....
Navn: Jonas Enge Adresse. 6B
Mikhail Kharakoz, 8A E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Carina Hansen (2 år) Adresse. 8D
E-postadresse.....
Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Are Denstad Adresse. 8D
E-postadresse.....
2. Navn: Asle Tangvik Adresse. 8C
E-postadresse.....
3. Navn: Mats Granberg Adresse. 12C
E-postadresse.....
4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Peter Eide Adresse. 8B
E-postadresse.....
Navn: Alf Storm Adresse. 12A
E-postadresse.....
Navn: Mats Smestad Adresse. 4B
E-postadresse.....

E. Uteutvalg

Fredrik Sandve Kilander, 12A
Helge Balk, 10B,
Vilma Naujokaite, 8A
Siri Corsepius, 4C

Fritidsutvalg

Erica Coleman-Denstad, 10D
Paz Lopez-Doriga Ruiz, 8D
Mari Aanerud, 12A
Katrine Wennersteen, 10D

Dato..... I valgkomiteen for Gaustadveien Borettslag

.....
.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.22

Selskapsnummer: 5931 **Selskapsnavn:** Gaustadveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mads Peter Granberg og Stian Stensland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

For

Mot

Sak 5 Sykkelparkering 1: Utbedre sykkelparkering

Styret utbedrer eksisterende sykkelparkeringstilbud på en slik måte styret anser det som hensiktsmessig.

For

Mot

Sak 6 Sykkelparkering 2: Sykkelparkeringshus

Styret vil begynne arbeidet med å innhente tilbud på sykkelskur der tørkestativene står nå.

For

Mot

Sak 7 Bytte av forretningsfører

Styret sier opp avtalen med OBOS om forretningsførsel for Gaustadveien borettslag og inngår avtale med ny forretningsfører

For

Mot

Sak 8 Ny vedtekt

Styret endrer vedtektene

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Endring av vedtekt

Styret endrer vedtekten

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Ola Tobias Hafslund

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

Carina Hansen

Varamedlem (3 skal velges)

Are Denstad

Asle Tangvik

Mats Granberg

Sak 11 Valgkomite

Valgkomite (3 skal velges)

Alf Storm

Mats Smestad

Peter Eide

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.