



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 632 047
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUSTADFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 211 972	1 243 757
Sum inntekter		1 211 972	1 243 757
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		924 009	623 502
Sum kostnader		990 069	691 962
Driftsresultat		221 903	551 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 866	7 451
Sum finansinntekter		9 866	7 451
Annen finanskostnad		90 330	114 707
Sum finanskostnader		90 330	114 707
Netto finans		-80 464	-107 256
Ordinært resultat før skattekostnad		141 439	444 539
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 439	444 539
Årsresultat		141 439	444 539
Totalresultat		141 439	444 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 439	444 539
Sum overføringer og disponeringer		141 439	444 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 266 060	6 266 060
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 200	39 200
Sum varige driftsmidler		6 305 260	6 305 260
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 800	4 800
Sum finansielle anleggsmidler		4 800	4 800
Sum anleggsmidler		6 310 060	6 310 060
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 748	123 121
Sum fordringer		63 748	123 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 899	766 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		555 899	766 501
Sum omløpsmidler		619 647	889 622
SUM EIENDELER		6 929 707	7 199 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 275 426	3 133 987
Sum opptjent egenkapital		3 275 426	3 133 987
Sum egenkapital		3 277 826	3 136 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 561 212	3 909 523
Øvrig langsiktig gjeld		55 200	55 200
Sum annen langsiktig gjeld		3 616 412	3 964 723
Sum langsiktig gjeld		3 616 412	3 964 723
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 469	98 571
Sum kortsiktig gjeld		35 469	98 572
Sum gjeld		3 651 881	4 063 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 929 707	7 199 682



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684463

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 632 047
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 948 632 047
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 211 972	1 243 757
Sum inntekter		1 211 972	1 243 757
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		924 009	623 502
Sum kostnader		990 069	691 962
Driftsresultat		221 903	551 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 866	7 451
Sum finansinntekter		9 866	7 451
Annen finanskostnad		90 330	114 707
Sum finanskostnader		90 330	114 707
Netto finans		-80 464	-107 256
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 439	444 539
Årsresultat		141 439	444 539
Totalresultat		141 439	444 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 439	444 539
Sum overføringer og disponeringer		141 439	444 539



Organisasjonsnr: 948 632 047
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 266 060	6 266 060
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 200	39 200
Sum varige driftsmidler		6 305 260	6 305 260
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 800	4 800
Sum finansielle anleggsmidler		4 800	4 800
Sum anleggsmidler		6 310 060	6 310 060
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 748	123 121
Sum fordringer		63 748	123 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 899	766 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		555 899	766 501
Sum omløpsmidler		619 647	889 622
SUM EIENDELER		6 929 707	7 199 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 275 426	3 133 987
Sum opptjent egenkapital	3 275 426	3 133 987
Sum egenkapital	3 277 826	3 136 387
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 561 212	3 909 523
Øvrig langsiktig gjeld	55 200	55 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 616 412	3 964 723
Sum langsiktig gjeld	3 616 412	3 964 723
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	35 469	98 571
Sum kortsiktig gjeld	35 469	98 572
Sum gjeld	3 651 881	4 063 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 929 707	7 199 682



Organisasjonsnr: 948 632 047
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Gaustadfunksjonærenes B/L

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Gaustadfunksjonærenes B/L. Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/109>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Lademulighet øker verdien på boligen
6. Forslag til vedtektsendring
7. Forslag om endring knyttet til husordensreglene, punkt 5 avsnitt 3
8. Forslag om endring knyttet til husordensreglene, punkt 13
9. Vedtektsendring, delegert til Gaustad Kabelselskap AS
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
13. Valg av delegert til Gaustad Kabelselskap AS

Med vennlig hilsen,

Styret i Gaustadfunksjonærenes B/L

Erlend Øby Hoff

Anja Bø

Linda Haugen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Hageberg og Rolv Gregersen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 Gaustadfunksjonærenes BL.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erlend Øby Hoff	Gaustadveien 13 B
Nestleder	Anja Bø	Gaustadveien 13 B
Styremedlem	Linda Haugen	Gaustadveien 15 B
Varamedlem	Svein Inge Skandfer Hanssen	Gaustadveien 13 A
Varamedlem	Marit Trodal	Gaustadveien 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Erlend Øby Hoff	Gaustadveien 13 B
Varadelegert	Anja Bø	Gaustadveien 13 B

Valgkomiteen

Ida Cleve	Gaustadveien 13 A
Marius Harv	Gaustadveien 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Gaustadfunksjonærenes B/L

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Gaustadfunksjonærenes B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948632047, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadvn 13-15

Gårds- og bruksnummer :
42 53

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, er festetomt på 7 313 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gaustadfunksjonærenes B/L 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Det bemerkes i denne sammenheng utestående arbeider ifb. oppussing av oppgangene, som nevnt i styrets beretning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 211 972.
Andre inntekter består av viderefakturering for egenandel forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 990 069.

Resultat

Årets resultat på kr 141 439 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 584 178 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 381 000 til ordinært vedlikehold.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

De kommunale avgiftene ble likevel oppjustert med 46 000,- per år, eller en økning på 27 %. Dette er knyttet til at Oslo kommune har lagt til grunn nye arealberegninger, der også loft og kjeller er inkludert i beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsavgiften. Styret undersøker i skrivende stund om det er grunnlag for å klage.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 28 000 for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med kr 3 257. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaustadfunksjonærenes B/L.

Lån

Gaustadfunksjonærenes B/L har to lån i Eika Boligkreditt AS.

Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall og flytende rentesats på 1,98% pr 23.03.21. Ett av lånene er nedbetalt i 2023, mens det andre er nedbetalt i 2042.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 47 490.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,5 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gaustadfunksjonærenes Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

10 av 38



Uavhengig revisors beretning - Gaustadfunksjonærenes Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	791 050	728 234	791 050	584 178
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	141 439	444 539	6 490	121 670
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-348 311	-334 047	-331 000	-355 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 17	0	-47 676	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-206 872	62 816	-324 510	-233 330
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	584 178	791 050	466 540	350 848
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	619 647	889 622		
Kortsiktig gjeld	-35 469	-98 572		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	584 178	791 050		



GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		266 374	269 653	269 256	257 436
Innkrevde felleskostnader	2	933 384	926 428	933 744	965 564
Andre inntekter	3	12 214	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 211 972	1 196 081	1 203 000	1 223 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 420	-4 155	-4 200	-5 000
Forretningsførerhonorar		-47 490	-46 285	-47 500	-48 900
Konsulenthonorar	7	-3 780	-615	-30 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-303 902	-111 365	-450 000	-381 000
Forsikringer		-64 743	-57 749	-62 000	-68 000
Festeavgift		0	-200	-100	-200
Kommunale avgifter	9	-211 901	-165 921	-179 110	-180 730
Energi/fyring		-22 958	-27 877	-28 000	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 700	-114 000	-118 000	-124 000
Andre driftskostnader	10	-140 315	-90 535	-105 300	-118 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-990 069	-691 962	-1 097 510	-1 032 330
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		221 903	504 119	105 490	190 670
Innbetalt andel fellesgjeld		0	47 676	0	0
DRIFTSRESULTAT		221 903	551 795	105 490	190 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 866	7 451	0	0
Finanskostnader	12	-90 330	-114 707	-99 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 464	-107 256	-99 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		141 439	444 539	6 490	121 670
Overføringer:					
Til annen egenkapital		141 439	444 539		



GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 266 060	6 266 060
Andre varige driftsmidler	14	39 200	39 200
Aksjer og andeler	15	4 800	4 800
SUM ANLEGGSMIDLER		6 310 060	6 310 060
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 050	120 543
Andre kortsiktige fordringer	16	5 698	2 578
Driftskonto OBOS-banken		325 286	337 855
Sparekonto OBOS-banken		230 613	428 646
SUM OMLØPSMIDLER		619 647	889 622
SUM EIENDELER		6 929 707	7 199 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	17	3 275 426	3 133 987
SUM EGENKAPITAL		3 277 826	3 136 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 561 212	3 909 523
Borettsinnskudd	19	55 200	55 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 616 412	3 964 723



9

Gaustadfunksjonærenes B/L

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	35 469	98 571
-----------------	--------	--------

SUM KORTSIKTIG GJELD	35 469	98 572
-----------------------------	---------------	---------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 929 707	7 199 682
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	20	8 655 200	8 655 200
---------------	----	-----------	-----------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 25.02.2021

Styret i Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Erlend Øby Hoff /s/ Linda Haugen /s/

Anja Bø /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	715 320
Balkong	158 400
Trappevask	49 824
Garasje	9 840
Kapitalkostnader på IN-lån	253 752
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 622
Overført til kapitalkostnader	-266 374
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	933 384

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert egenandel forsikring	12 214
SUM ANDRE INNTEKTER	12 214

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3. termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning	-3 780
SUM KONSULENTHONORAR	-3 780

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

Drift/vedlikehold bygninger	-281 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 223
Egenandel forsikring	-12 214
Kostnader dugnader	-5 912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 902

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-138 952
Feieavgift	-3 710
Renovasjonsavgift	-69 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 901

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 150
Verktøy og redskaper	-729
Renhold ved firmaer	-52 686
Snørydding	-49 338
Gressklipping	-25 000
Andre fremmede tjenester	-141
Andre kontorkostnader	-5 523
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 315

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	171
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 967
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 728
SUM FINANSINTEKTER	9 866

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-20 332
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-69 998
SUM FINANSKOSTNADER	-90 330

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	1 012 700
Oppskrevet 1972	770 700
Rehabilitering av balkonger 2010-2011	823 560
Tilgang 1990	3 659 100
SUM BYGNINGER	6 266 060

Eiendommen er bygslet fra Gaustad Sykehus/statsbygg i 99år fra 06.08.1947

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Innskudd garasje		
Tilgang 1995	10 000	10 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963	2 200	
Tilgang 1990	10 000	
Tilgang 1998	10 000	22 200
Garasje borettslaget		
Tilgang 1990	7 000	7 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		39 200

De varige driftsmidlene avskrives ikke.

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi: 4 800

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN avsetning	5 698
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 698

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 215 331
Egenkapital fra IN tidligere	374 311
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-314 216
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 275 426

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-2 604 024
Nedbetalt tidligere	-374 934
Nedbetalt i år	102 269
	-2 876 689

Eika Boligkreditt as 2, IN-lån

Renter 31.12: 1,98%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003	-4 638 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 333 124
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	246 042
Nedbetalt tidligere, IN	374 311
Nedbetalt i år, IN	0
	-684 523
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 561 212

NOTE: 19**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-55 200
SUM BORETTSSINNSKUDD	-55 200



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	3 561 212
Beregnete IN-forpliktelser	60 095
TOTALT	3 676 507

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 266 060
TOTALT	6 266 060



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er gjennomført 13 styremøter i 2020 og ett beboermøte med informasjon om garasjesaken.

Styrets viktigste arbeid i perioden har vært knyttet til oppussing av oppgangene, løpende drifts og vedlikeholdsoppgaver samt garasjesaken. Det er gjennomført to dugnader: En vårdugnad og en høstdugnad.

Oppussing av oppgangene har tatt mye tid for styret. Firmaet To malere og interiør AS ble valgt på gode referanser og styret forhandlet frem en god pris sammenliknet med opprinnelige tilbudet og konkurrerende tilbud. Det er sannsynlig at man ved valg av en vesentlig dyrere ville unngått den tette oppfølgingen og de mange rundene med feilretting, men samtidig ville prosjektet falt utenfor det styret anså som akseptabel kostnadsramme. Selv om det fortsatt gjenstår arbeid på reklamasjoner, har det vært mange positive tilbakemeldinger på at arbeidet har gitt økt trivsel og bokvalitet.

Ellers er vedlikeholdsplanen utviklet videre det siste året med ulike befaringer og faglige vurderinger for å få på plass en god oversikt og anslag på fremtidig vedlikeholdsbehov. I tillegg til en serie mindre vedlikeholdsoppgaver er tre kjellervinduer byttet på dugnad. På kort sikt må det gjennomføres reparasjoner på taket og dreneringsarbeider, noe som også henger sammen med et fuktigere klima. Det var mistanke soppvekst i kjelleren på 13b, men dette viste seg å være saltutslag. Likevel er det målt så vidt høy fuktighet i vedkjelleren at det må iverksettes tiltak. De tyngste oppgavene, som skifte av tak, vinduer, oppgradering av det elektriske fellesanlegget vil måtte skje om cirka 10 år.

Viktige vedlikeholdsoppgaver i 2021 er å fortsette arbeidet med å bytte ut kjellervinduer, vedlikeholde malte områder på bygningsfasadene, samt planlegge arbeid med tak, drenering og garasje.

Borettslagets overskudd i 2020 må sees i sammenheng med at to større fakturaer er holdt igjen, for til sammen om lag 140 000. Størsteparten dreier seg om uferdige arbeider ifb. oppussing av oppgangene, der hovedkostnadene er knyttet til å rette feilmonterte trappeneser. Den minste fakturaen gjelder kontroll og vedlikehold av brannvarslingsanlegget, der det er en uenighet om hva som faktisk er utført. Det forventes utbetaling på om lag 130 000 i 2021 knyttet til disse forholdene. På den annen undersøker styret om det er grunnlag for å klage på vedtaket om areal knyttet til de kommunale avgiftene, noe som eventuelt vil kunne redusere avgiftene noe.

Styret

Styret har e-postadresse gaustadfunksjonarenes@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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Nova Service A/S om renhold av fellesarealene og matter.

Parkering

Borettslaget har fire garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet for de som melder interesse.

Styret setter opp skriv når det blir ledige plasser. I tillegg eier borettslaget en garasje som brukes til redskap og sykler.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til inngangsdørene er nå mulig å kopiere selv.
Skilt fås ved henvendelse til styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Gaustadveien 13 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler.
Kontakt styret for kort.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88016770. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05 og 01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Gaustadfunksjonærenes B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Oppussing av oppganger, byttet tre kjellervinduer	
2018 - 2019	Byttet inngangsdør 13 A Nye panelovner ved alle inngangspartier Ny utelampe på tunet	
2017	Vannbrett/sålbenker under alle vinduer	For å unngå fuktskader i mur
2016 - 2017	Reparasjon skadet fasade	
2015	Anskaffet ny flaggstang	
2013	Sikre skadet fasade	Sikring av skadet fasade. Planlegger videre arbeid med dette i 2014.
2012	Nytt porttelefonanlegg installert i 13A	Nytt porttelefonanlegg installert i 13A
2012	Nedløpsrør tak	Nedløpsrør fra tak er skiftet ut
2011	Nytt porttelefonanlegg installert i 13B	
2010	Nye balkonger + utbedr. fellesvaskeri	Nye balkonger og utbedring av frostsikader i fellesvaskeri.
2009	Nytt porttelefonanlegg installert i 15A	
2008	Trappeneser + lekestativ	Ødelagte trappeneser er byttet ut og erstattet med nye. Nytt lekestativ er satt opp.
2006	Utbedring av elektrisk anlegg	
2005	Brannsikring	Skiftet alle brannvarslere i entreene. Kontroll av brannslukkeutstyr og brannsikring i leilighetene.
2004	Utskiftning av inngangsdører	
2001 - 2003	Våtromsrehabilitering	
1997	Oppussing trappeopp ganger	
1996	Reparasjon av tak	
1995	Lekeapparater utomhus	
1995 - 1996	Skifte av elektrisk anlegg	



Sak 5

Lademulighet øker verdien på boligen

Forslag fremmet av: Hege Skjellerudsveen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Beboere i borettslag og sameier har laderett. Dette er nedfelt i § 25a i eierseksjonsloven og § 5-11 a i borettslagsloven. Oslo kommune støtter 20% av kostnaden ved laderådgivning og opptil 5000kr per ladepunkt (<https://www.oslo.kommune.no/>

tilskudd-legater-og-stipend/ladetilskudd-til-borettslag-og-sameier/#toc-1)søknaden må sendes før arbeidene startes. Tilskudd skal gå til oppgradering/etablering av infrastruktur i borettslag og sameier for å legge til rette for etablering av ladestasjoner.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å opprette en komité. Generalforsamlingen gir styret ansvar for å etablere denne og gi nødvendig mandat.

Forslag til vedtak

Det skal settes ned en hurtigarbeidende komite på generalforsamlingen 26. mai 2021 som ser på muligheten for ladestasjoner i Gaustadfunksjonærenes borettslag. I påvente av garasjeoppgradering skal denne komiteen se på hvordan vi på en rask og sikker måte setter opp ladepunkter i borettslaget. De kan for eksempel innhente laderådgivning for borettslag og sameier (boligselskap) fra norsk elbilforening. Alternativer og kostnader skal behandles på ekstraordinær generalforsamling høsten 2021 eller så snart dette foreligger.



Sak 6

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk, punkt 4-2(3).

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.» legges til under punkt 4-2(3) i borettslagets vedtekter.



Sak 7

Forslag om endring knyttet til husordensreglene, punkt 5 avsnitt 3

Forslag fremmet av: Rigmor Brynhaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har de siste årene fjernet en del større trær, enkelte trær fordi de har vært syke, andre for å gi mer lys til eiendommen. Grøntanlegg og trær gir trivsel for beboerne, og er svært viktig også for å bevare biologisk mangfold. I husordensreglene fra 2016, pkt. 5, 3. avsnitt, gjaldt følgende setning, sitat: «Store trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter vedtak i generalforsamling.»

I sist oppdaterte husordensregler (april 2020) har styret endret setningen til følgende, sitat: «Store trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter styrevedtak.» Jeg mener at man her må skille mellom friske og syke store trær. Syke, store trær som etter vurdering av trepleiefirma er en fare for omgivelsene, skal styret selvsagt kunne sørge for at blir fjernet, men det er viktig at beboerne har innflytelse på hvorvidt friske, store trær skal fjernes.

Styrets innstilling

Når det gjelder store trær støtter styret at det som hovedregel bør være opp til generalforsamlingen, men at det er anledning for et styre å felle trær dersom dette vurderes nødvendig av helse, miljø og sikkerhetsmessige årsaker.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak punkt 5, avsnitt 3:

Setningen: «Store trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter styrevedtak» erstattes med setningen: «Store, friske trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter vedtak i generalforsamling.»

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak punkt 5, avsnitt 3:

Setningen: «Store trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter styrevedtak» erstattes med setningen: «Store friske trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan som hovedregel kun felles etter vedtak på generalforsamlingen, med unntak der styret vurderer det nødvendig av helse og sikkerhetsmessige årsaker.»



Sak 8

Forslag om endring knyttet til husordensreglene, punkt 13

Forslag fremmet av: Rigmor Brynhaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har de siste årene fjernet en del større trær, enkelte trær fordi de har vært syke, andre for å gi mer lys til eiendommen. Grøntanlegg og trær gir trivsel for beboerne, og er svært viktig også for å bevare biologisk mangfold. I husordensreglene fra 2016, pkt. 5, 3. avsnitt, gjaldt følgende setning, sitat: «Store trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter vedtak i generalforsamling.»

I sist oppdaterte husordensregler (april 2020) har styret endret setningen til følgende, sitat: «Store trær i uteanlegget (stammeomkrets > 100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter styrevedtak.» Jeg mener at man her må skille mellom friske og syke store trær. Syke, store trær som etter vurdering av trepleiefirma er en fare for omgivelsene, skal styret selvsagt kunne sørge for at blir fjernet, men det er viktig at beboerne har innflytelse på hvorvidt friske, store trær skal fjernes.

Husordensreglene kan være et fast punkt på den årlige generalforsamlingen. Forslag til endring/supplement kan sendes styret skriftlig i løpet av året, og stemmes over på generalforsamlingen. Det blir mer tydelig for både nye og ikke så nye beboerne hvilke endringer/tillegg som da evt. foretas.

Styrets innstilling

Det er vanlig praksis at husordensregler vedtas av generalforsamlingen, og støtter forslaget om vedtak til punkt 13.

Forslag til vedtak

Hele pkt. 13 erstattes med følgende:

Forslag om endring av, eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Endringer av, og supplement til husordensreglene skal vedtas på generalforsamling.



Sak 9

Vedtektsendring, delegert til Gaustad Kabelselskap AS

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Borettslaget eier av 48 aksjer i Gaustad Kabelselskap AS (GK), som har som oppgave å levere tv- og internettjenester. I praksis har selskapet de senere år inngått en avtale med underleverandører (Get og Canal Digital) om drift-, vedlikehold og innholdstjeneste på infrastrukturen som eies av GK. Til nå har borettslaget hatt en delegat som har opptrådt på sitt vegne overfor GK og som har hatt formelt styreverv i GK. Denne rollen søkes nå formalisert gjennom at delegaten velges på borettslagets generalforsamling.

Styrets innstilling

Vedtektenes punkt 9-4 oppdateres til å inkludere at: Valg av delegat og varadelegert til styret i Gaustad Kabelselskap gjennomføres hhv. hvert annet år og hvert år av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 9-4 oppdateres til å inkludere at: Valg av delegat og varadelegert til styret i Gaustad Kabelselskap gjennomføres hhv. hvert annet år og hvert år av generalforsamlingen.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Marit Trodal

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Svein Inge Skandfer Hanssen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Selma Næss-Ulseth

Vegard Vamråk



Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitémedlem Velges for 1 år

Ida Cleve

Sigrid Ramdal



Sak 12

Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Marit Trodal

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Svein Inge Skandfer Hanssen



Sak 13

Valg av delegert til Gaustad Kabelselskap AS

Generalforsamlingen velger delegat til Gaustad Kabelselskap AS som representerer borettslagets eierinteresser. Det forventes at delegaten også påtar seg styreverv i kabelselskapet.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Linda Haugen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.