



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 050 087
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUSTATUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 15.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 074 969	4 518 206
Sum inntekter		7 074 969	4 518 206
Kostnader			
Lønnskostnad		71 370	68 969
Annen driftskostnad		1 671 097	1 636 778
Sum kostnader		1 742 467	1 705 747
Driftsresultat		5 332 501	2 812 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 487	8 324
Sum finansinntekter		3 487	8 324
Annen finanskostnad		678 144	928 197
Sum finanskostnader		678 144	928 197
Netto finans		-674 657	-919 873
Ordinært resultat før skattekostnad		4 657 844	1 892 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 657 844	1 892 586
Årsresultat		4 657 844	1 892 586
Totalresultat		4 657 844	1 892 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 657 844	1 892 586
Sum overføringer og disponeringer		4 657 844	1 892 586



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		93 970 000	93 970 000
Sum varige driftsmidler		93 970 000	93 970 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		93 970 000	93 970 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 622	
Andre fordringer		211	13 080
Sum fordringer		1 833	13 080
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 120	919 463
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 120	919 463
Sum omløpsmidler		548 953	932 543
SUM EIENDELER		94 518 953	94 902 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		230 000	230 000
Sum innskutt egenkapital		230 000	230 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 774 636	39 116 791
Sum opptjent egenkapital		43 774 636	39 116 791
Sum egenkapital		44 004 636	39 346 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 575 780	31 592 381
Øvrig langsiktig gjeld		23 477 500	23 477 500
Sum annen langsiktig gjeld		50 053 280	55 069 881
Sum langsiktig gjeld		50 053 280	55 069 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		334 265	414 425
Leverandørgjeld		78 295	33 505
Skyldige offentlige avgifter		959	406
Annen kortsiktig gjeld		47 518	37 534
Sum kortsiktig gjeld		461 037	485 870
Sum gjeld		50 514 317	55 555 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 518 953	94 902 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446578

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 050 087
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUSTATUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 989 050 087
GAUSTATUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 074 969	4 518 206
Sum inntekter		7 074 969	4 518 206
Kostnader			
Lønnskostnad		71 370	68 969
Annen driftskostnad		1 671 097	1 636 778
Sum kostnader		1 742 467	1 705 747
Driftsresultat		5 332 501	2 812 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 487	8 324
Sum finansinntekter		3 487	8 324
Annen finanskostnad		678 144	928 197
Sum finanskostnader		678 144	928 197
Netto finans		-674 657	-919 873
Ordinært resultat før skattekostnad		4 657 844	1 892 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 657 844	1 892 586
Årsresultat		4 657 844	1 892 586
Totalresultat		4 657 844	1 892 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 657 844	1 892 586
Sum overføringer og disponeringer		4 657 844	1 892 586



Organisasjonsnr: 989 050 087
GAUSTATUNET 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		93 970 000	93 970 000
Sum varige driftsmidler		93 970 000	93 970 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		93 970 000	93 970 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		1 622	
Andre fordringer		211	13 080
Sum fordringer		1 833	13 080

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 120	919 463
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 120	919 463

Sum omløpsmidler		548 953	932 543
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		94 518 953	94 902 543
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		230 000	230 000
Sum innskutt egenkapital		230 000	230 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	43 774 636	39 116 791
Sum opptjent egenkapital	43 774 636	39 116 791
Sum egenkapital	44 004 636	39 346 791
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 575 780	31 592 381
Øvrig langsiktig gjeld	23 477 500	23 477 500
Sum annen langsiktig gjeld	50 053 280	55 069 881
Sum langsiktig gjeld	50 053 280	55 069 881
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	334 265	414 425
Leverandørgjeld	78 295	33 505
Skyldige offentlige avgifter	959	406
Annen kortsiktig gjeld	47 518	37 534
Sum kortsiktig gjeld	461 037	485 870
Sum gjeld	50 514 317	55 555 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	94 518 953	94 902 543



Organisasjonsnr: 989 050 087
GAUSTATUNET 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

Gaustatunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Gaustatunet Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 18:00 og lukker 2. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5662>

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00, (link til Teamsmøte settes inn her).

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallelsen
2. Valg av protokollvitner og møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Lån til utbedring av balkonger
6. Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld for nytt lån
7. Utbygging veranda
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gaustatunet Borettslag

Lars Henrik Kristiansen

Helen Lindhjem

Ronald Lindquist



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Gaustatunet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 26.5.21 kl. 18.00.
- Møtet er åpent for avstemning i 7 dager, frem til onsdag 2.6.21 kl. 18.00
- I forbindelse med årsmøtet, vil det bli gjennomført et fysisk møte 26.5. kl 18.00 på Teams .
-

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes onsdag 26.5.21 kl. 18.00 og er åpent for avstemning i 7 dager, frem til onsdag 2.6.21 kl. 18.00.

Selskapsnummer: 5662 **Selskapsnavn** Gaustatunet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på andelseier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--



Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallelsen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner og møteleder:

Minst en andelseier signerer protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Lars Henrik Kristiansen og Lene Bomhoff er protokollvitner. Jan Edvin Blomkvist er møteleder.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar 2020/21:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Lån til utbedring av balkonger og vedlikehold

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å låne inntil kr. 5.200.000

For		Mot	
-----	--	-----	--

Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for nytt lån.

Forslag til vedtak: Styret inngår avtale om IN-ordning for nytt lån til utbedring av balkonger

For		Mot	
-----	--	-----	--

Utbygging veranda

Forslag: Lene og Brede Bomhoff gis tillatelse til å bygge inn veranda

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 1 styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Jan Tore Jahre	
styremedlem	Jan Larsen	
varamedlem	Ole Vinje	
varamedlem	Martin Holmqvist	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallelsen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner og møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Valg av møteleder.

Forslag til vedtak

Lars H. Kristiansen og Lene Bomhoff er valgt til protokollvitner.

Jan Edvin Blomkvist er valgt til møteleder.



Sak 3

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. 5662 Gaustatunet Borettslag årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020 Styremøte behandlet 10.05.21

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Henrik Kristiansen	Østre Vei 25 B
Styremedlem	Helen Lindhjem	Måltrostveien 10
Styremedlem	Ronald Lindquist	Ringshaugveien 109 A
Varamedlem	Lene Maria Bomhoff	Hestehagvegen 8 B
Varamedlem	Jan Larsen	Stokkeveien 143

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gaustatunet Borettslag

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Gaustatunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989050087, og ligger i Tinn kommune med adresse Kvitåvatnvegen

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.

Gaustatunet 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

Oversikt over hva styret har jobbet med i 2020 og planer for fremtiden.

Styret har jobbet i team og vi har fordelt oppgaver etter hvilken kompetanse hver enkelt av styremedlemmene har. Jobben har i 2020 budt på spesielt mange og utfordrende oppgaver. Jan Larsen har bl.a. brukt svært mye tid på å hente frem de gamle styrepermene, gå igjennom dem og scanne inn alt som er av verdi for Veidekke sakene vedr. beising, balkonger og parkeringsgarasjene. Han har også vært i dialog med tidligere styreledere og styremedlemmer for å få saken belyst.

Det har vært avholdt:

12 styremøter

Digitalt årsmøte med en stemmeperiode fra 3.juni til 11.juni.

Ekstraordinært årsmøte på Gaustablikk høyfjellshotell 5. september



Råteskader balkonger/lekkasjer i parkeringsgarasjer

I forbindelse med utbygging i C og D bygge har det kommet frem at det over tid har oppstått råteskader i balkonger. Dette har vi sett i ulik grad på andre leiligheter. Vi har i samarbeid med ekstern teknisk kompetanse konkludert med at disse råteskadene er forårsaket av feilkonstruksjon fra dag en.

Høsten 2020 ble sivilingeniør Terje Gade Wilhelmsen engasjert som konsulent for å drive dette prosjektet. Vi har som en del av dette prosjektet også engasjert juridisk kompetanse for å kjøre sak mot Veidekke ved hjelp av Terje G Wilhelmsen. Martin Holmqvist, andelshaver som jobber i Veidekke, har også bistått styret i denne saken.

Det er også lekkasjer i garasjene våre. Dette har vært forsøkt utbedret tidligere av Veidekke. Lekkasjene fortsetter og må gjøres noe med.

Aquastop

Det ble på ekstraordinært årsmøte vedtatt at det skulle installeres Aquastop i alle leiligheter med sensor på alle bad og kjøkken, årsmøtevedtatt 375.000,-. Ved utgangsdøren ble det installert en hovedbryter som stenger hovedtilførsel når du forlater leiligheten. Alle leiligheter har nå fått dette installert. Hele investeringen har kostet 333.790,-

Vannmålere

Vi har nå fått installert vannmålere og reduksjonsventiler i alle bygg. Denne investeringen vil resultere i en nedgang på kommunale utgifter med mellom 30-50% Effekten ble tatt ut allerede i 2020 og vil gi varig effekt. Investeringen forventes spart inn på 1,5 år.

EL-Billading

Vi hadde ved inngangen til 2020 19 leiligheter som har installert elbillading. Noe «rusk» i tilknytting har dessverre oppstått. Men i det store og hele så har det fungert tilfredsstillende.

Rente

Etter forhandlinger besluttet Sparebank 1 å sette ned renten på borettslagets lån fra 2,25 % til 1,9 % fra mai 2020.

Veien videre

Der er laget en plan for videre vedlikehold som omfatter:

- Utbedring av balkonger der det har oppstått råte
- Beisning av byggene med vinduer og svalganger
- Utbedre vannlekkasje i garasjeanlegget
- Gjennomgang av loft relatert til vanngjennomtrengning/snø om vinteren og utbedring av dette
- Styret vil utarbeide en gjøremålsliste med kostnadsoverslag og prioriteringer



Styret vil komme tilbake med estimat på kostnader relatert til disse punktene.

Tilleggsinformasjon om økonomi fra styret

Redegjørelse fra styreleder Lars H. Kristiansen vedr. råte oppdaget ved utbygging

Jeg ble bedt om å gi litt informasjon angående tilbygg under balkonger i B og C bygget. Det er vel slik at begge tilbygg er godkjent i både Tinn Kommune og av generalforsamling med 2/3 dels flertall. Da jeg startet på arbeidet med tilbyggene så oppdaget jeg råte i balkongene på B og C bygget og tok dette opp med daværende styremedlemmer Toril Haaland og Ronald Lindquist.

Vi ble enige om å skaffe et utenforstående snekkerfirma som skulle reparere skadene. Jeg kontaktet i tillegg Fremtind Forsikring som sendte en takstmann og laget en takstrapport. Vi ble da enige om å kjøre regress mot Veidekke slik at de måtte erstatte byggefeilene som var gjort. Vi har nå holdt på med denne saken frem til nå, men Veidekke sier seg ikke villig til å erstatte feilene. Håper dette er en god forklaring.

Utfyllende informasjon fra styret om drift og vedlikehold

I forbindelse med styreleders redegjørelse over kan det opplyses at faktura Styret ønsker å påpeke at faktura fra Øyvinds Vedlikeholdsservice på kr. 208.339 av 30.9.2020 er for arbeid med råte på fasade/balkonger for de to leilighetene som er bygget ut. (nr. 4 og 7). Det vises til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 4.9.2019 hvor det fremgår at samtlige kostnader forbundet med godkjent utbygging leiligheter skal belastes andelseier som bygger ut.

Borettslagets budsjett for drift og vedlikehold for 2020 var på kr. 218.000, mens samlet kostnad beløp seg til kr. 875.645.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold for 2021 er det beregnet kr 1.500.000 av totalt opplåning på 5.000.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger. Andre anlegg kr. 92.000 er bidrag til skiløyper i området.

Kommunale avgifter i Tinn kommune

Vannavgift forventes å bli økt noe i 2021 i forhold til 2020 grunnet for lite fakturert fra Tinn kommune i 2020. Tinn har ettergitt kravet for 2020.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaustatunet Borettslag.

Lån

Gaustatunet Borettslag har lån i Sparebank1 Telemark. Det er annuitetslån med flytende rente på for tiden nominelt 1,9 % og løper til 1.5.2036. 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

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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021. Det omfatter kun delen som går til drift; lånedelen reguleres kvartalsvis med lånets kostnader

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gaustatunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



GAUSTATUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 989 050 087, KUNDENR. 5662

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 resultatet 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.		446 672	821 061	446 672	87 916
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 657 844	1 892 586	1 646 000	182 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 500 603	-1 542 887	-1 520 000	-1 152 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14,15	-3 515 998	-724 087	0	0
Låneopptak					1 500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-358 757	-374 388	126 000	530 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		87 916	446 673	572 672	617 916
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		548 953	932 543		
Kortsiktig gjeld		-461 037	-485 870		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		87 916	446 673		



GAUSTATUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 989 050 087, KUNDENR. 5662

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 178 747	2 468 824	2 531 220	1 786 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 367 700	1 308 194	1 367 780	1 504 000
Innbetalinger		0	17 101	0	0
Ladepunkt	3	6 747	0	0	0
Andre inntekter	3	5 776	0	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 558 971	3 794 119	3 899 000	3 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 370	-8 969	-17 000	-20 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 587	-8 454	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 793	-82 403	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-39 902	-14 648	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-875 646	-547 966	-218 000	-1 652 000
Forsikringer		-117 001	-113 773	-121 000	-130 000
Festeavgift		-36 765	-37 153	-100 000	-37 000
Kommunale avgifter	9	-323 586	-458 445	-494 000	-350 000
Andre anlegg		0	-193 200	-55 000	-92 000
Energi/fyring		-40 084	-18 608	-25 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-144 735	-162 129	-145 000	-156 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 742 467	-1 705 747	-1 349 000	-2 744 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 816 503	2 088 372	2 550 000	561 000
Innbetalt andel fellesgjeld		3 515 998	724 087	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 332 501	2 812 459	2 550 000	561 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 487	8 324	8 000	4 000
Finanskostnader	12	-678 144	-928 197	-912 000	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-674 657	-919 873	-904 000	-379 000
ÅRSRESULTAT		4 657 844	1 892 586	1 646 000	182 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 657 844	1 892 586		



GAUSTATUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 989 050 087, KUNDENR. 5662

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	93 970 000	93 970 000
SUM ANLEGGSMIDLER		93 970 000	93 970 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		211	11 059
Kundefordringer		1 622	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 021
Driftskonto OBOS-banken		232 353	307 728
Skattetrekkkonto OBOS-banken		619	283
Sparekonto OBOS-banken		314 149	611 452
SUM OMLØPSMIDLER		548 953	932 543
SUM EIENDELER		94 518 953	94 902 543
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 5000		230 000	230 000
Annen egenkapital	14	43 774 636	39 116 791
SUM EGENKAPITAL		44 004 636	39 346 791
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 575 780	31 592 381
Borettsinnskudd	16	23 477 500	23 477 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 053 280	55 069 881
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 424	37 534
Leverandørgjeld		78 295	33 505
Skyldige offentlige avgifter	17	959	406
Påløpte renter		85 009	163 616
Påløpte avdrag		249 256	250 809
Annen kortsiktig gjeld	18	22 094	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		461 037	485 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 518 953	94 902 543
Pantstillelse	19	98 477 500	98 477 500
Garantiansvar		0	0



Tinn, 10.5.2021
Styret i Gaustatunet Borettslag

Lars Henrik Kristiansen
sign.

Helen Lindhjem
sign.

Ronald Lindquist
sign.

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 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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	1 367 700
Kapitalkostnader på IN-lån	2 216 709
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-37 962
Overført til kapitalkostnader	-2 178 747
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 367 700

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladepunkt	6 747
Lading elbil	4 276
Fakturert for ladepunkt	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	12 523

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc. (Ingen har hatt fri bil eller fri tlf)	-4 128
Arbeidsgiveravgift	-9 042
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 370

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 500 og bilgodtgjørelse til befarings og møter for kr. 30 831, jfr. note om andre driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 587.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 039
IL Takst AS	-8 657
WilCon Terje Wilhelmsen	-22 050
SUM KONSULENTHONORAR	-39 902

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 142
Drift/vedlikehold VVS	-417 801
Drift/vedlikehold elektro	-89 404
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 483
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 866
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-875 646

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 385
Feieavgift	-12 696
Renovasjonsavgift	-184 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-323 586

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-894
Snørydding	-78 512
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-4 734
Telefon/bredbånd	-621
Telefon, annet	-6 961
Porto	-808
Bilgodtgjørelse	-30 831
Bankgebyr	-2 874
Velferdskostnader	-12 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 735

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 697
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	630
SUM FINANSINNTEKTER	3 487

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-678 144
SUM FINANSKOSTNADER	-678 144

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	93 970 000
SUM BYGNINGER	93 970 000

Gnr.106/bnr.114

Tomten er festet av av Øystein Ørnes i 91 år fra 01.01.2001

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 706 927
Korrigert borettsinnskuddet	-225 000
Egenkapital fra IN tidligere	20 062 200
Egenkapital fra IN 2020	3 515 998
Reduksjon EK fra IN	-10 285 489
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 774 636

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Sparebank 1

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 31 år.

	-70 717
Opprinnelig, 2006	500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 062 919
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 500 603
Nedbetalt tidligere, IN	20 062 200
Nedbetalt i år, IN	3 515 998
	-26 575 780
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-26 575 780

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-23 252 500
Korrigert innskudd	-225 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 477 500

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-619
Skyldig arbeidsgiveravgift	-340
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-959

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-114
Gebyrer	70
WILCON	-22 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 094

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 477 500
Pantelån	26 575 780
Påløpte avdrag	249 256
Beregnete IN-forpliktelser	13 292 709
TOTALT	63 595 245

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

Bygninger	93 970 000
TOTALT	93 970 000

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 11697627. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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 røkvarslere 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. Er utstyret er defekt, informere 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 **1.5. og 1.11** 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. Hvis 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Andelseieren kan leie ut fritidsboligen i inntil 25 uker pr år uten godkjenning fra styret. Ved annen bruksoverlating gjelder borettslagslovens regler. Slik bruksoverlating krever styrets godkjenning. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000 for perioden 2020/21.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000.



Sak 5

Lån til utbedring av balkonger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Som kjent må balkonger utbedres.

Styret ber om fullmakt til låneopptak inntil kr. 5.200.000 til utbedring av balkonger. Ettersom arbeidene forventes å pågå over 4 år 2021-2025, vil lånet bli tatt ut i takt med behovet for finansiering. Lånet kan få prioritet foran innskuddene.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 6

Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld for nytt lån

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for nytt lån til utbedring av balkonger

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om individuell Nedbetaling av fellesgjeld for nytt lån til utbedring av balkonger (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget har i dag avtale om individuell nedbetaling av felleslånet i Sparebank 1 Telemark. Om lag halvparten av andelseierne har til nå innbetalt under IN-ordningen.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld for nytt lån (lånet må være utbetalt). Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller boretts-lagenes sikringsfond; det har borettslaget i dag. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli ytterligere splittet, idet nytt lån vil bli skilt ut med renter og avdrag. Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.



Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Hvis man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnader.

Tilknytning av nytt lån til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld kr 25 000. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 6 438 og maksimum kr 15 450 pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Begge betales av borettslaget.

I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Dette gjelder også i dag for borettslagets lån, og de som har betalt dette, betaler ikke pånytt for å nedbetale på det nye lånet.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Gaustatunet Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld for nytt lån til utbedring av balkonger i borettslaget. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 7

Utbygging veranda

Forslag fremmet av: Brede og Lene Bomhoff, andel 5

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi ønsker å bygge inn deler av vår veranda og integrere dette arealet i stuen. Utbygg vil flukte parallelt med dagens yttervegg, få lik fasade, med 2 vinduer og ny, enkeltjør sør-øst ut på verandaen- Se vedlagte tegninger.

Styrets innstilling

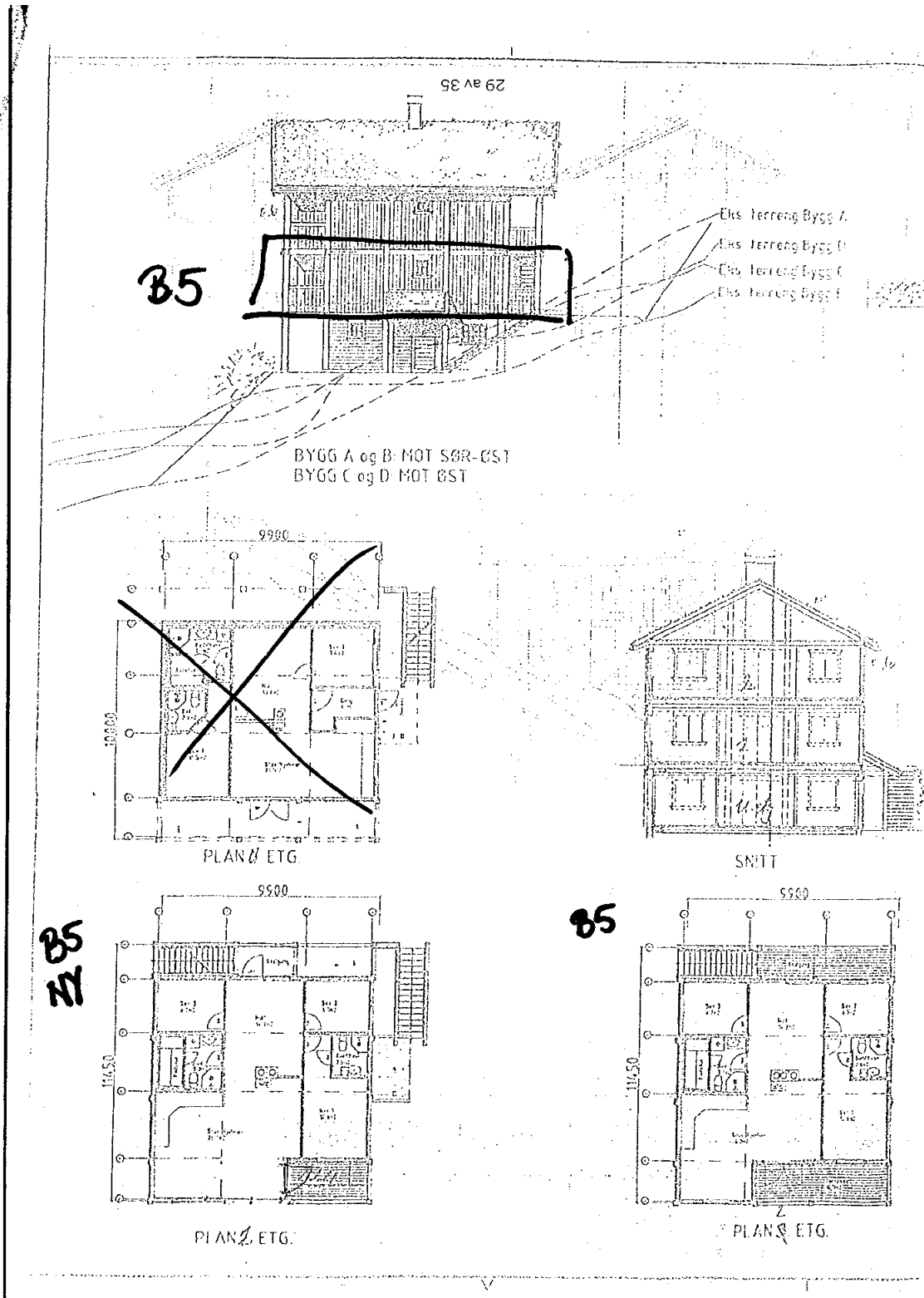
Styret er imot å godkjenne forslaget nå. Styret vil utsette saken av prinsipielle grunner for å få tid til å avklare konsekvensen av å åpne opp for ulike utbygginger/fasadeendringer.

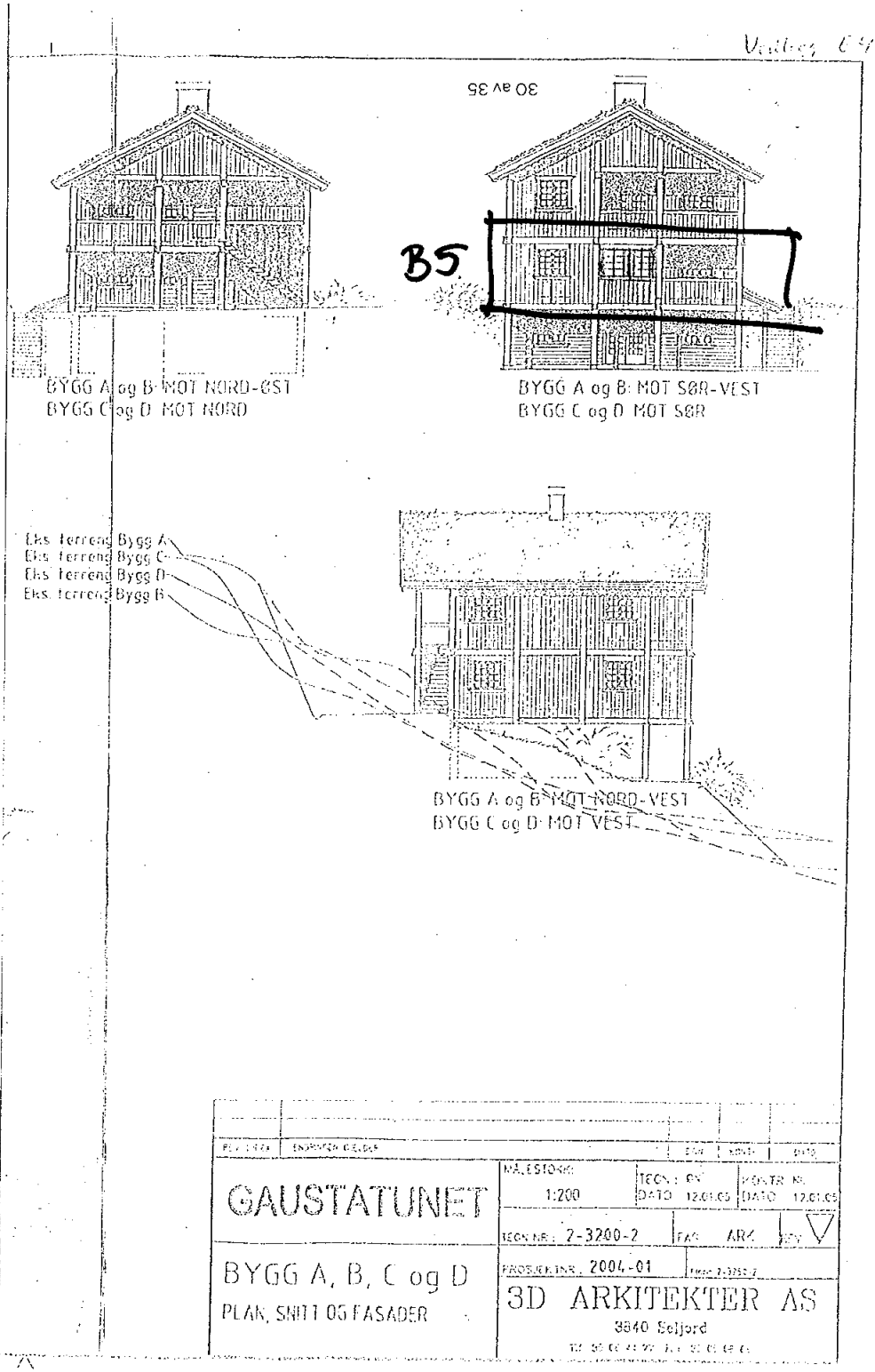
Forslag til vedtak

Lene og Brede Bomhoff gis tillatelse til å bygge inn del av av veranda i sin andelsleilighet 5 i borettslaget, i henhold til fremlagte tegninger.

Vedlegg

1. Tegninger B5.pdf







Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges leder og 1 styremedlem.

Styremedlem Helen Lindhjem ble valgt for 2 år i 2020 og er således ikke på valg.

I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Jan Tore Jahre

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Jan Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Lene Maria Bomhof

Martin Holmqvist



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.