



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 225 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GAUPEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 193 538	1 174 586
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 193 538</b>	<b>1 174 586</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 260	109 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 973	4 973
Annen driftskostnad		656 040	640 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>746 273</b>	<b>754 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>447 266</b>	<b>419 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			58
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>58</b>
Annen finanskostnad		84 487	104 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 487</b>	<b>104 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 487</b>	<b>-104 240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 779	315 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 456 962	6 456 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 196	54 169
Sum varige driftsmidler		6 506 158	6 511 131
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 506 158	6 511 131
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		42 581	37 720
Sum fordringer		42 581	37 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		515 339	315 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		515 339	315 616
Sum omløpsmidler		557 920	353 336
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 064 078</b>	<b>6 864 466</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		797 678	434 899
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>797 678</b>	<b>434 899</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>799 678</b>	<b>436 899</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 126 175	4 293 195
Øvrig langsiktig gjeld		2 130 000	2 130 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 256 175</b>	<b>6 423 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 256 175</b>	<b>6 423 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		930	1 961
Skyldige offentlige avgifter		468	298
Annen kortsiktig gjeld		6 828	2 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 225</b>	<b>4 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 264 400</b>	<b>6 427 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 064 078</b>	<b>6 864 466</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298584

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 225 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GAUPEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 950 225 742  
GAUPEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 193 538	1 174 586
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 193 538</b>	<b>1 174 586</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 260	109 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 973	4 973
Annen driftskostnad		656 040	640 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>746 273</b>	<b>754 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>447 266</b>	<b>419 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			58
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>58</b>
Annen finanskostnad		84 487	104 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 487</b>	<b>104 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 487</b>	<b>-104 240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 779	315 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>



Organisasjonsnr: 950 225 742  
GAUPEFARET BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 456 962	6 456 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	49 196	54 169
Sum varige driftsmidler	6 506 158	6 511 131
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	6 506 158	6 511 131
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	42 581	37 720
Sum fordringer	42 581	37 720
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	515 339	315 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	515 339	315 616
Sum omløpsmidler	557 920	353 336
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>7 064 078</b>	<b>6 864 466</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	797 678	434 899
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>797 678</b>	<b>434 899</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>799 678</b>	<b>436 899</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 126 175	4 293 195
Øvrig langsiktig gjeld	2 130 000	2 130 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 256 175</b>	<b>6 423 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 256 175</b>	<b>6 423 195</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	930	1 961
Skyldige offentlige avgifter	468	298
Annen kortsiktig gjeld	6 828	2 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 225</b>	<b>4 372</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 264 400</b>	<b>6 427 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 064 078</b>	<b>6 864 466</b>



Organisasjonsnr: 950 225 742  
GAUPEFARET 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

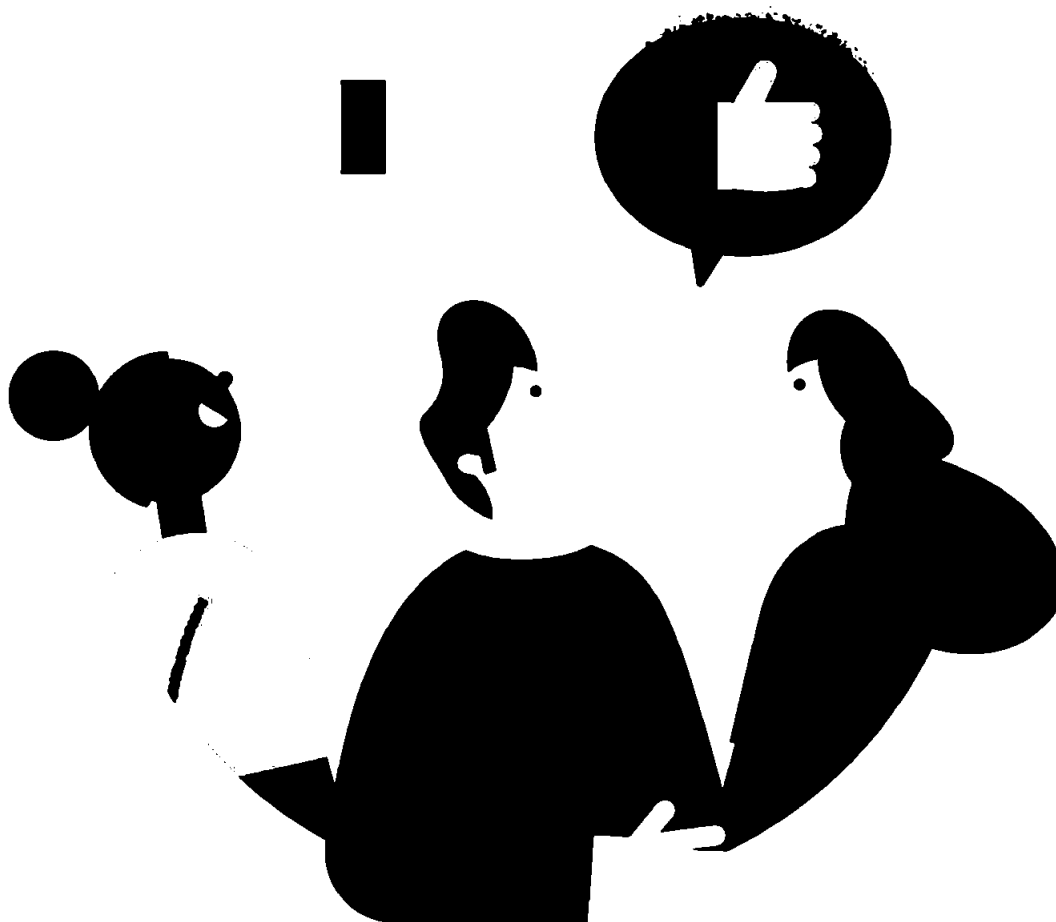
**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





1



## Årsmøte 2022

3557 Gaupefaret Borettslag

på Rødsmyra Skole kl. 17.00



BESKYTTET



## Til andelseierne i Gaupefaret Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 11.5.2022 kl. 17.00 på Rødsmyra Skole.**

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gaupefaret Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkallelse til generalforsamling Ordinær genera

---

Iforsamling i Gaupefaret Borettslag  
avholdes onsdag 11.5.2022 kl. 17.00 på Rødsmyra Skole

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidelse av uteområde utenfor egen leilighet – fra Sidsel Willoch
- B) Bygging av ny redskapsbod – forslag fra styret
- C) Endring av husordensreglene – forslag fra styret

Se side 17 som utfyllende informasjon.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, \_\_\_\_\_.2022  
Styret i Gaupefaret Borettslag

Christine Holm

Andreas Lilleby Karlsen

Jarle Kristian Fagerheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Christine Holm	Gaupefaret 29
Styremedlem/sekretær	Andreas Lilleby Karlsen	Gaupefaret 13
Styremedlem	Jarle Kristian Fagerheim	Gaupefaret 11
Varamedlem	Christina Madshaven	Gaupefaret 25
Varamedlem	Solveig Marthinsen	Gaupefaret 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christine Holm Gaupefaret 29

Varadelegert

Jarle Kristian Fagerheim Gaupefaret 11

#### Valgkomiteen

Monica Rosnes Gaupefaret 31

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Gaupefaret Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Gaupefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950225742, og ligger i Fredrikstad med adresse Gaupefaret 1-31. Gnr.422 bnr 1 og 210.

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.

Gaupefaret Borettslag har en ansatt på deltid for gressklipping sommerstid..

### 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 PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Styret har jobbet mye med få satt opp flere el-bil ladere, denne jobben vil bli gjort fortløpende, samtidig vil da den falleferdige muren utenfor rød rekke bli fjernet.

Verandaene på gul rekke samt noen planker og alle ytterdørene inn til leilighetene i gul rekke trenger oppgradering å denne jobben er også bestilt.

Felix Madshaven har ønsket å få jobben med å klippe gress og vaske søppeldunker i år, og styret har skrevet kontrakt med han.

BESKYTTET

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.192.190 som er på linje med budsjettet. Andre inntekter innbetalt for bruk av strøm på frittstående elbil ladestasjon.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 742.056. Dette er om lag kr. 230.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat på kr 365.648 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 552.564 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 420.000 til vedlikehold som omfatter elbil ladeinfrastruktur.

**Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune**

Eiendomsskatt er uforandret fra 2021. Øvrige kommunale avgifter er blitt økt 6,4 % fra 1.1.2022. Økningen er lagt inn i budsjettet er noe lavere.

**Energikostnader**

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



## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7.000 (7 %). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaupefaret Borettslag.

## **Lån**

Gaupefaret Borettslag har lån i to lån i Eika Boligkreditt.

Dette er annuitetslån med nominell rente 2,40 % (fra 27.1.2022). De er innfridd i henhold til betalingsplanen hhv. 30.5.2041 og 30.11.2044.

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

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er økt med 2,5 % fra

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## **Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere disponible midler med kr.181.000

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gaupefaret Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Gaupefaret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gaupefaret Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Sarpsborg, 10. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**GAUPEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>348 964</b>	<b>204 841</b>	<b>348 964</b>	<b>549 695</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	362 779	315 356	136 000	-19 000
Tilbakeføring av avskrivning 13	4 973	4 973	5 000	5 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	0	-20 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-167 020	-156 206	-167 000	-167 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>200 732</b>	<b>144 123</b>	<b>-26 000</b>	<b>-181 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>549 695</b>	<b>348 964</b>	<b>322 964</b>	<b>368 695</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	557 920	353 336
Kortsiktig gjeld	-8 225	-4 372
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>549 695</b>	<b>348 964</b>

**GAUPEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557**

BESKYTTET



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 190 424	1 169 574	1 187 000	1 243 000
Andre inntekter	3	3 115	5 012	6 000	6 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 193 539</b>	<b>1 174 586</b>	<b>1 193 000</b>	<b>1 249 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 260	-58 444	-41 000	-42 000
Styrehonorar	5	-52 000	-51 500	-52 000	-52 000
Avskrivninger	13	-4 973	-4 973	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 750	-4 000	-4 000
Andre honorarer		0	0	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-64 275	-62 890	-65 000	-66 000
Konsulenthonorar	7	-13 854	-48 059	-10 000	-12 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-54 533	-45 289	-252 000	-420 000
Forsikringer		-99 176	-92 631	-97 000	-106 000
Festeavgift		-4 035	-4 035	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter	9	-231 732	-227 944	-234 000	-238 000
Energi/fyring		-20 950	-5 989	-11 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 604	-104 804	-108 000	-119 000
Andre driftskostnader	10	-48 132	-40 683	-60 000	-62 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-746 273</b>	<b>-754 990</b>	<b>-972 000</b>	<b>-1 148 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>447 266</b>	<b>419 596</b>	<b>221 000</b>	<b>101 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	58	0	0
Finanskostnader	11	-84 487	-104 298	-85 000	-120 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-84 487</b>	<b>-104 240</b>	<b>-85 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>362 779</b>	<b>315 356</b>	<b>136 000</b>	<b>-19 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		362 779	315 356		

BESKYTTET



**GAUPEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 407 039	6 407 039
Tomt		49 923	49 923
Andre varige driftsmidler	13	49 196	54 169
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 506 158</b>	<b>6 511 131</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		40 158	36 376
Andre kortsiktige fordringer	14	2 423	1 344
Driftskonto OBOS-banken		515 301	315 608
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38	8
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>557 920</b>	<b>353 336</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 064 078</b>	<b>6 864 466</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		797 678	434 899
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>799 678</b>	<b>436 899</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 126 175	4 293 195
Borettsinnskudd	16	2 130 000	2 130 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 256 175</b>	<b>6 423 195</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		930	1 961
Skyldige offentlige avgifter	17	468	298
Annen kortsiktig gjeld	18	6 828	2 113
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 225</b>	<b>4 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 064 078</b>	<b>6 864 466</b>

BESKYTTET



Pantstillelse	19	12 274 300	12 274 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, \_\_. \_\_. 2022  
Styret i Gaupefaret Borettslag

Jarle Kristian Fagerheim      Christine Holm      Andreas Lilleby Karlsen

#### 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.

##### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

BESKYTTET

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

Felleskostnader	1 015 584
Kabel-tv	105 840
Garasje	42 000
Dugnad	24 000
Strøm elbil	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 190 424</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	3 115
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 115</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 620
Påløpte feriepenger	-2 103
Arbeidsgiveravgift	-10 537
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 260</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 52 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 253, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 063
Teknisk serviceavtale	-4 791
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 854</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-6 572
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 559
Kostnader dugnader	-21 123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-54 533</b>

BESKYTTET



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

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

Eiendomsskatt	-72 671
Kommunale avgifter	-159 061
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-231 732</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 964
Driftsmateriell	-1 497
Snørydding	-31 100
Andre fremmede tjenester	-189
Kontor- og datarekvisita	-2 356
Trykksaker	-1 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 253
Andre kontorkostnader	-987
Porto	-423
Gaver	-2 000
Bankgebyr	-2 124
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-48 132</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-69 372
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-15 114
Renter på leverandørgjeld	-1
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-84 487</b>

**NOTE: 12**

Kostpris/Bokf.verdi 1981	5 959 743
Gatebelysning 2008	19 021
Rehabilitering 2005	428 275
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 407 039</b>

Gnr.422/bnr.1 og 210.

Tomten er festet til 28.05.29 fra Sameiet Bjølstad og Smertu vedr. b.nr. 1.

Tomten vedr. b.nr. 210 er kjøpt i 1981.

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

BESKYTTET

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1982	71 506	
Avskrevet tidligere	-55 058	
Avskrevet i år	-1 430	
		15 018
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	35 436	
Avskrevet tidligere	-17 715	
Avskrevet i år	-3 543	
		14 178
Parkeringsplasser (ikke avskrives)		
Tilgang 2020	20 000	
		20 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>49 196</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-4 973****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm el-bil desember 2021		1 074
Lading av kjøretøy mm		1 349
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 423</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-4 274 020	
Nedbetalt tidligere	726 955	
Nedbetalt i år	142 385	
		-3 404 680
Eika		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-870 000	
Nedbetalt tidligere	123 870	
Nedbetalt i år	24 635	
		-721 495
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 126 175</b>

BESKYTTET

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-2 130 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 130 000</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-30
Skyldig arbeidsgiveravgift	-438
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-468</b>

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

Feriepenger	-2 103
Gebyrer	0
Påløpte kostnader	-4 725
Annen kortsiktig gjeld	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 828</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 130 000
Pantelån	4 126 175
<b>TOTALT</b>	<b>6 256 175</b>

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

Bygninger	6 407 039
	49 923
<b>TOTALT</b>	<b>6 456 962</b>



### 3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Det foreslås at styret for perioden 2021/2022 får kr. 52.000 i samlet styrehonorar.

### 4. ANDRE SAKER

A Utvidelse av uteområde utenfor min leilighet – fra Sidsel Willoch, Gaupefaret 1

## Uteområde utenfor Gaupefaret 1

Grunnet liten plass i solen utenfor inngangspartiet i Gaupefaret 1 ønsker jeg å gjøre om noe av asfalten på utsiden til en platting tilhørende min bolig. Se tegninger som er vedlagt. Jeg har ikke flere nøyaktige tegning akkurat nå, da ingen hagearkitekter vil tegne noe før de har fått klarsignal på at det kan bli noe av tegningene.

I dag dag jeg rundt 2kvm platting der solen skinner mest og det er liten plass til noe mer enn en stol.

Jeg ønsker å søke generalforsamlingen om å få utvide plassen noe. Jeg ønsker også å undersøke om det er mulig å bygge en platting på plenen utenfor underetasjen. Jeg vil i så tilfelle ta hensyn til at naboer kan komme forbi med hagemøbler eller andre behov de måtte ha.

Håper på positivt svar.

B Bygging av ny redskapsbod – forslag fra styret

BESKYTTET

Vi i styret ønsker å foreslå å sette opp ny redskapsbod, f.eks som på bildet vedlagt. hva tenker de andre beboerne om dette, skal styret jobbe med å få inn priser på å sette dette opp eller er det noe man kan ta på dugnad? Prisen på boden på bildet er kr. 28.499.

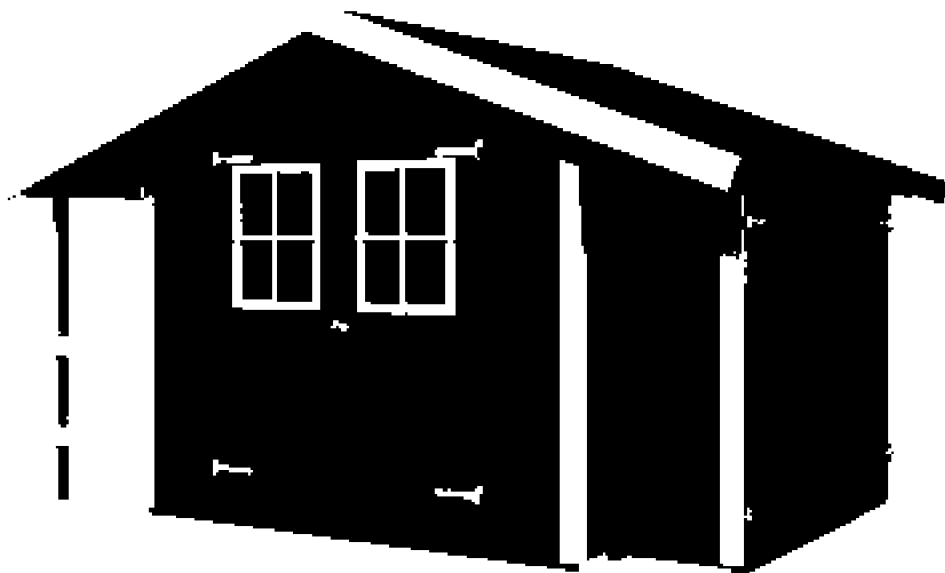
Beboere Solveig og Christina ønsker at fellesplassen utenfor grå rekke skal bli oppgradert. De foreslår å få fjernet røtter, planere ut fjerne stygge busker og eventuelt plante noen nye busker. Er også åpne for andre forslag.

## C Endring av husordensreglene – forslag fra styret

Styret ønsker å få inn i husordensreglene at beboere som ønsker å sette inn varmepumpe skal sende inn søknad til styret og bruke mal fra OBOS. Se retningslinjer og avtale på neste side

Styret ønsker også at det skal stå i husordensreglene at det IKKE er lov å mate fuglene, verken på fellesareal eller verandaer, dette for å forhindre skadedyr.

Se neste to sider for forslag til nye husordensregler. Nye bestemmelser er pkt. 10 og 11.



BESKYTTET



### **ORDENSREGLER FOR GAUPEFARET BORETTSLAG**

1. Det henstilles til alle å kjøre spesielt varsomt i området
2. Bilene skal stå parkert på parkeringsplassen. De som disponerer garasje benytter denne. Parkering utenfor husrekkene er kun tillatt ved av- og påstigning og av- og pålessing. Bilvask utenfor husrekkene kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for øvrige borettslavere.
3. Garasjedør skal være låst og lyset i garasjen skal være avslått når garasjen forlates.
4. Borettslavere plikter å påse at gjester benytter parkeringsplassen.
5. På søn.- og helligdager bør tørking av tøy ute unngås. Risting og banking av tøy må ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboer.
6. Henvendelser til Styret skal skje skriftlig.
7. Etter søknad kan det gis tillatelse til dyrehold. For hundehold gjelder følgende regler:
  - Hunden skal være ledsaget av ansvarlig person
  - Skitt som hunden legger fra seg skal straks plukkes opp.
8. Avskiltede biler eller andre gjenstander skal ikke plasseres på parkeringsplassen eller området forøvrig, uten styrets godkjenning. Tilhengere må parkeres på anvist plass.
9. Musikkøvelser og bruk av musikkanlegg må ikke skje på slik måte at det sjenerer naboene.



10. Andelseiere som ønsker å montere varmpumpe må følge borettslagets retningslinjer og søle styret på eget skjema. Retningslinjer og søknadsskjema er vedlegg til husordensreglene
11. Det er ikke adgang til å mate fuglene, verken på fellesareal eller verandaer, dette for å forhindre skadedyr.
12. Alle beboere har ansvar for at området holdes ryddig og pent. For 2- roms leiligheter med felles inngang gjelder følgende regler:
- Gangen nede tilhører 1.etg. Beboere i 1.etg. vasker gangen nede. Beboerne i 2.etg. vasker trappene.
  - Snømåking og rydding utenfor baseres på 2. hver gang prinsippet.
  - Utgangsdøren bør holdes avlåst.
13. **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i garasjelegg og ved utelader**
- Det er etablert infrastruktur for Zaptec ladere i garasjelegget i borettslaget, andelseiere må benytte disse ladepunktene og den type ladere. Styret har opprettet kontrakt med Zaptec for automatisk avlesning av strømforbruk. Strømforbruket registreres via et sim kort (Com 4) og lagres i en nett-sky. Beløpet som belastes beboer justeres i takt med strømprisen. Det påløper i tillegg 15 % til firmaets (Zaptec) omkostninger, samt fast beløp i måneden for skytjenesten Com 4. Det innbetalte beløpet går tilbake til borettslagets konto som betaler strømforbruket totalt sett.
  - Kostnader til innkjøp av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.
  - I garasje nr. 10 var det opprettet egen kontrakt med beboer da dette ladepunktet ble opprettet i 2015 og er utenom Zaptec systemet. Strømforbruket leses av årlig og forbruket belastes beboer via OBOS.

Sist endret på ordinær generalforsamling 11.5.2022 ved nye punkter nr. 10 og 11.

## Forslag til retningslinjer for varmepumpe - som en del av Gaupefaret borettslags ordensregler:

### Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

BESKYTTET



**Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Gaupefaret Borettslag**

Undertegnede andelseier: .....

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

**Installeringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.**

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Kråkerøy, ...../.....20\_\_.

\_\_\_\_\_

**Andelseier**

Søknaden godkjennes.

Eventuelle betingelser:.....

.....

..... (sted), ...../.....

\_\_\_\_\_

**for Gaupefaret Borettslag**

BESKYTTET



**3557 Gaupefaret Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Jan Eirik Johnsen..... Adresse:  
Gaupefaret 25, 1 etg.....  
E-postadresse.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Andreas Lilleby Karlsen Adresse...  
Gaupefaret 13.....  
E-postadresse.....

**Som styremedlem foreslås:**

Navn: Steffen Eng Johansen..... Adresse...  
Gaupefaret 31, 1 etg.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: Solveig Marthinsen..... Adresse  
Gaupefaret 19.....  
E-postadresse.....  
Navn: Christina Madshaven..... Adresse  
Gaupefaret 25, 2 etg.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:..... Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:..... Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

Dato...21.03.22..... I valgkomiteen for Gaupefaret Borettslag

.....Monica Rosnes..... *Monica Rosnes* .....



## **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.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.6599011. 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](mailto: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..

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 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. Hvis 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.

## **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 og utlån av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Infrastruktur ladestasjoner	Bravida - kr. 126.000,-
2019 - 2019	Maling og vask av fasader	Utført av KMH Eiendomsservice AS - kr. 60.000,-
2014 - 2014	Drenering	
2014 - 2015	Fuktsanering i kjeller	



BESKYTTET



3557 Gaupefaret Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET