



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 11.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 299 268	4 659 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 299 268</b>	<b>4 659 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		516 293	393 133
Annen driftskostnad		3 795 704	6 474 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 311 997</b>	<b>6 868 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 987 272</b>	<b>-2 208 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 098	9 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 098</b>	<b>9 334</b>
Annen finanskostnad		1 500 324	1 147 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 500 324</b>	<b>1 147 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 431 226</b>	<b>-1 137 688</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 556 046	-3 345 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		93 970 000	93 970 000
Sum varige driftsmidler		93 970 000	93 970 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		93 970 000	93 970 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 218	43 556
Andre fordringer		17	
Sum fordringer		14 235	43 556
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 854	560 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 854	560 880
Sum omløpsmidler		1 612 089	604 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 582 089</b>	<b>94 574 436</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		230 000	230 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 724 740	44 168 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 724 740</b>	<b>44 168 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 954 740</b>	<b>44 398 694</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		25 623 292	25 684 393
Øvrig langsiktig gjeld		23 477 500	23 477 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 100 792</b>	<b>49 161 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 100 792</b>	<b>49 161 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 989	379 997
Leverandørgjeld		48 531	453 932
Skyldige offentlige avgifter		3 956	131 468
Annen kortsiktig gjeld		89 082	48 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>526 557</b>	<b>1 013 848</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 627 349</b>	<b>50 175 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 582 089</b>	<b>94 574 436</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 384222

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 050 087  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GAUSTATUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 989 050 087  
GAUSTATUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 299 268	4 659 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 299 268</b>	<b>4 659 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		516 293	393 133
Annen driftskostnad		3 795 704	6 474 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 311 997</b>	<b>6 868 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 987 272</b>	<b>-2 208 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 098	9 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 098</b>	<b>9 334</b>
Annen finanskostnad		1 500 324	1 147 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 500 324</b>	<b>1 147 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 431 226</b>	<b>-1 137 688</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 556 046	-3 345 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>



Organisasjonsnr: 989 050 087  
GAUSTATUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			
Sum varige driftsmidler		93 970 000	93 970 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		93 970 000	93 970 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 218	43 556
Andre fordringer		17	
Sum fordringer		14 235	43 556
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 597 854	560 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 854	560 880
Sum omløpsmidler		1 612 089	604 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 582 089</b>	<b>94 574 436</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		230 000	230 000
Sum innskutt egenkapital		230 000	230 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	45 724 740	44 168 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 724 740</b>	<b>44 168 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 954 740</b>	<b>44 398 694</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 623 292	25 684 393
Øvrig langsiktig gjeld	23 477 500	23 477 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 100 792</b>	<b>49 161 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 100 792</b>	<b>49 161 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	384 989	379 997
Leverandørgjeld	48 531	453 932
Skyldige offentlige avgifter	3 956	131 468
Annen kortsiktig gjeld	89 082	48 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>526 557</b>	<b>1 013 848</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 627 349</b>	<b>50 175 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>95 582 089</b>	<b>94 574 436</b>



Organisasjonsnr: 989 050 087  
GAUSTATUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5662

GAUSTATUNET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i GAUSTATUNET BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

16. april 2025 kl. 10:00, Den Lykkelige Sportsmann, Gaustablikk.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Informasjon om generalforsamlingen

I generalforsamlingen vil kun de saker som står i innkallingen behandles.

Men styret vil sette av tid til andre temaer umiddelbart etter årsmøtets avslutning. Her ønsker vi bl.a. en diskusjon rundt etablering av felles bålpanneplass på Gaustatunet - noe som ble fremmet som ønske i et tidligere beboermøte. Styret har fått grunneiers tillatelse til å etablere bålpanneplass, og tenker at dette kan være en fin oppgave i forbindelse med årets dugnad. Er det noen som kunne tenke seg et utvidet ansvar for et slikt prosjekt?

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendringer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i GAUSTATUNET BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Eskedal er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Thomas Wullum foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Styrets årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Vedtektsendringer

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styret foreslår 7 -syv- endringer i borettslagets vedtekter fra 25.10.2005.

- Ingen av endringene foreslås å ha tilbakevirkende effekt.
- Borettslagets vedtekter fra 2005, samt styrets forslag til nye vedtekter ligger vedlagt.
- Endringene stemmes over i en sak, eventuelle endringer innarbeides i saken før avstemming.
- Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

1. Vedtektenes overskrift lyder i dag:

«For Gaustatunet fritidsborettslag org nr.: 989 050 087»

Vedtektenes overskrift foreslås endret til:



«For Gaustatunet borettslag org nr.: 989 050 087»

Styrets begrunnelse: Borettslagets juridiske navn er Gaustatunet borettslag.

2. Vedtektenes punkt 2-2, underpunkt (2) lyder i dag:

«Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret, men erverver skal gi melding til laget»

Vedtektenes punkt 2-2, underpunkt (2) foreslås endret til:

«Erverver må godkjennes av styret.»

Styrets begrunnelse: I henhold til borettslagsloven og vedtektenes punkt 2-1, underpunkt (2) kan kun fysiske personer være andelseiere i borettslaget, samt at ingen fysiske personer kan ha eierandel i mer enn en andel.

3. Vedtektenes punkt 4-2, underpunkt (1) lyder i dag:

«Andelseieren kan leie ut fritidsboligen i inntil 25 uker pr år uten godkjenning fra styret.»

Vedtektenes punkt 4-2, underpunkt (1) foreslås endret til:

«Andelseieren kan leie ut fritidsboligen for korttidsleie uten godkjenning fra styret. Korttidsleie er begrenset til inntil 25 uker pr år og inntil 30 dager pr leieforhold.»

Styrets begrunnelse: Forslaget tydeliggjør definisjonen av korttidsleie som er unntatt godkjenning fra styret.

4. Vedtektenes punkt 4-2, underpunkt (2) lyder i dag:

«Ved annen bruksoverlating gjelder borettslagslovens regler. Slik bruksoverlating krever styrets godkjenning.»

Vedtektenes punkt 4-2, underpunkt (2) foreslås endret til:

«Ved annen bruksoverlating, som utleie på åremål, leieforhold over 30 dager, eller utleie mer enn 25 uker pr år, gjelder borettslagslovens regler. Slik bruksoverlating krever styrets godkjenning.»

Styrets begrunnelse: Forslaget tydeliggjør hva som er begrensninger for korttidsutleie, og hva slags utleie som krever styrets godkjenning. Forslaget vil forbedre styrets innsikt i utleie som er i strid med vedtektene og borettslagslovens regler.

5. Vedtektenes punkt 8-1, underpunkt (1) lyder i dag:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.»

Vedtektenes punkt 8-1, underpunkt (1) foreslås endret til:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.»

Styrets begrunnelse: Forslaget følger av innspill fra forretningsfører, forslaget sikrer større fleksibilitet i styrets sammensetning, og er i henhold til hvordan OBOS' vedtekter utformes i dag.

6. Vedtektenes punkt 8-1, underpunkt (2) lyder i dag:

«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Vedtektenes punkt 8-1, underpunkt (2) foreslås endret til:

«Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett eller to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Styrets begrunnelse: Forslaget sikrer større fleksibilitet mht. kontinuitet i styret.

7. Vedtektenes punkt 8-1, underpunkt (3) lyder i dag:

«Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret



*skal velge nestleder blant sine medlemmer.»*

Vedtektenes punkt 8-1, underpunkt (3) foreslås endret til:

«Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.»

**Styrets begrunnelse:** Forslaget fjerner kravet om at styret må velge en nestleder, men gir i styret mulighet til å velge en nestleder.

#### **Styrets innstilling**

Forslagene til vedtekstendringer vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til endringer i vedtektene vedtas

#### **Vedlegg**

2. Vedtekter 2005-10-25.pdf

3. Vedtekter 2025-04-16.pdf

#### **Sak 7**

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

#### **Styrets innstilling**

Forslaget er iht budsjett. Dette er en reduksjon i forhold til i fjor, der et styremedlem med honorert ekstra for stor arbeidsmengde.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

#### **Sak 8**

### **Valg**

På valg: Styremedlem Jan Larsen, samt varamedlem Ole Vinje

#### **Innstilling**

Jan Larsen velges som styremedlem for 2 år

Ole Vinje velges som varamedlem for 2 år

#### **Roller og kandidater**



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Larsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Vinje



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

### Styret

Leder	Jan Eskedal	Tjønntagata 3	3600 Rjukan
Styremedlem	Jan Larsen	Stokkeveien 143	3160 Stokke
Styremedlem	Thomas Wullum	Dagfrid Møystad 125, H402	3085 Holmestrand
Varamedlem	Martin Holmqvist	Jarlsøveien 84	3124 Tønsberg
Varamedlem	Ole Vinje	Kiserødåsen 29	3231 Sandefjord

Styret kan kontaktes via melding [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no). Epost til styret: [gaustatunet@styrerommet.no](mailto:gaustatunet@styrerommet.no)

På [Vibbo.no](http://Vibbo.no) kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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. Gnr. 106 bnr. 114.

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. Gaustatunet Borettslag har ingen fast ansatte, men leier inn hjelp ved behov.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har som tidligere arbeidet i team, og søkt en arbeidsfordeling der den enkeltes kompetanse nyttegjøres best mulig. Det har vært gjennomført 10 styremøter gjennom året, i tillegg har det vært omfattende korrespondanse pr e-post og telefon. Beslutninger som styret har fattet gjennom korrespondanse mellom styremøtene er etter beste evne referatført i påfølgende styremøter.

Det er utført betydelig arbeid i det pågående vedlikeholdsprosjektet også i 2024, og oppfølging av dette har vært krevende da det ble oppdaget og reparert råte i balkongene i E-bygget samt i svalgangene i F- og A-bygget. Styret tror at vedlikeholdsprosjektet i det vesentlige vil kunne fullføres i løpet av 2025 med maling av nytt treverk.

Totalt sett er det brukt ca. 2,8 MNOK i løpet 2024 hvor Telebygg Bratsberg og Skrindebakke er de to største leverandørene.



Budsjett for drift og vedlikehold for 2025 er ca. 1,5 mill, (se spesifikasjon under)

<b>Foreløpig plan</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
Løpende vedlikehold	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Maling av limtre	400								
Brannmaling	400								
Vedlikehold torvtak	200	200	50	50	50	50	50	50	50
Brannsikring Garasjer	300	300							
Maling bygningsmasse							5000		
<b>sum</b>	<b>1500</b>	<b>700</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>5250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

Prioritering i 2025 er ferdigstillelse av det store vedlikeholdsprosjektet og vi vil ikke sette i gang andre større utbedringer før vi har fullstendig kontroll på dette. Som nevnt i forrige årsberetning vil vi planlegge for ytterligere gjennomføring av brannsikring så snart vi er sikre på at vi har en sunn økonomisk stilling slik at vi slipper nye låneopptak.

Det ble gjennomført en fellesdugnad på Gaustatunet i juni måned og noen som ikke hadde anledning den dagen gjorde noen oppgaver til andre tider. Diverse forefallende arbeid, spyling og rydding av uteområder, rydding på tak, spyling av garasjer og testing av brannutstyr ble utført. I tillegg ble det slått gress og småtrær i skråninger. Ca. 20 deltok på fellesdugnaden og totalt var 21 leiligheter i aktivitet og fikk tilbakebetalt dugnadsbidraget i oktober.

Styret utreder også om vi skal etablere egne bålplasser for borettslaget som et sosialt tiltak og gjøre dette som en del av dugnaden.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til GAUSTATUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-409 413</b>	<b>1 113 575</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 556 046	-3 345 801
Økning annen langsiktig gjeld		11 450 000	8 100 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-9 232 351	-6 277 187
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 278 750	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 494 945</b>	<b>-1 522 988</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 085 532</b>	<b>-409 412</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 612 089	604 436
Kortsiktig gjeld		-526 557	-1 013 848
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 085 532</b>	<b>-409 412</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 475 185	0	0	1 955 040
Innkrevde felleskostnader	2	2 362 417	4 009 694	4 191 000	3 335 960
Ladeinntekter EL-bil		38 845	52 931	60 000	50 000
Andre inntekter	3	144 071	597 343	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 020 518</b>	<b>4 659 968</b>	<b>4 251 000</b>	<b>5 341 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-316 293	-273 133	-28 200	-305 000
Styrehonorar	5	-200 000	-120 000	-200 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 042	-11 763	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-97 405	-92 978	-96 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-64 731	-8 781	-12 000	-29 284
Drift og vedlikehold	8	-2 673 351	-5 441 603	-2 235 000	-1 200 000
Forsikringer		-165 021	-156 924	-172 000	-193 658
Festeavgift		-36 765	-36 764	-37 000	-36 765
Kommunale avgifter	9	-440 241	-461 327	-508 000	-533 000
Andre anlegg	10	-64 400	-55 200	-55 000	-395 038
Energi/fyring		-69 084	-76 732	-80 000	-76 983
TV-anlegg/bredbånd		-55 108	0	0	0
Andre driftskostnader	11	-117 556	-132 875	-300 000	-141 793
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 311 997</b>	<b>-6 868 080</b>	<b>-3 735 200</b>	<b>-3 187 521</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>708 522</b>	<b>-2 208 112</b>	<b>515 800</b>	<b>2 153 896</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 278 750	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 987 272</b>	<b>-2 208 112</b>	<b>515 800</b>	<b>2 153 896</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	69 098	9 334	0	25 000
Finanskostnader	13	-1 500 324	-1 147 022	-1 784 000	-1 567 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 431 226</b>	<b>-1 137 688</b>	<b>-1 784 000</b>	<b>-1 542 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 556 046</b>	<b>-3 345 801</b>	<b>-1 268 200</b>	<b>611 896</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-3 345 801		
Til annen egenkapital		1 556 046	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	93 970 000	93 970 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>93 970 000</b>	<b>93 970 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 218	43 556
Andre kortsiktige fordringer	15	17	0
Driftskonto OBOS-banken		482 892	460 766
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	99 806
Sparekonto OBOS-banken		1 114 962	308
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 612 089</b>	<b>604 436</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 582 089</b>	<b>94 574 436</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 5 000		230 000	230 000
Annen egenkapital	16	45 724 740	44 168 694
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 954 740</b>	<b>44 398 694</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 623 292	25 684 393
Borettsinnskudd	18	23 477 500	23 477 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 100 792</b>	<b>49 161 893</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 493	23 549
Leverandørgjeld		48 531	453 932
Skyldige offentlige avgifter	19	3 956	131 468
Påløpte renter		194 569	196 680
Påløpte avdrag		190 420	183 317
Annen kortsiktig gjeld	20	29 589	24 903
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>526 557</b>	<b>1 013 848</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 582 089</b>	<b>94 574 436</b>
Pantstillelse	21	109 927 500	106 577 500
Garantiansvar		0	0



Tinn, 25.3.2025  
Styret i Gaustatunet Borettslag

Jan Eskedal /s/

Jan Larsen /s/

Thomas Wullum /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR 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	2 154 201
Dugnad	55 200
Bredbånd/TV	27 554
Utbygningstillegg	6 378
Avregning dugnad	-25 200
Lånekostnader nytt lån	144 284
Kapitalkostnader IN I	1 958 199
Reg.kapitalkostnader IN I	7 198
Kapitalkostnader IN II	506 577
Reg.kapitalkostnader IN II	3 211
Overført til kapitalkostnader	-2 475 185
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 362 417</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	206
Kapitalinnkalling	143 865
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>144 071</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-224 438
Påløpte feriepenger	-28 055
Arbeidsgiveravgift	-63 801
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-316 293</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 2023/2024, og er på kr 200 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 042.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 703
Sweco Norge AS	-22 028
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-64 731</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 511 513
Drift/vedlikehold VVS	-55 111
Drift/vedlikehold elektro	-6 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 850
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-82 619
Kostnader dugnader	-477
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 673 351</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-440 241
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-440 241</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

GKT, Langrenn og Turistløyper.	-64 400
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-64 400</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-34 885
Datautstyr	127
Annet driftsmateriale	-9 082
Snørydding	-54 000
Andre fremmede tjenester	-13 620
Andre kontorkostnader	-972
Telefon u/mva	-2 124
Bank- og kortgebyr	-3 000
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 556</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	68 455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	410
Andre renteinntekter	233
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>69 098</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 500 324
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 500 324</b>

**NOTE: 14****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: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024 17

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 17**

**NOTE 16:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 32 393 792

Egenkapital fra IN tidligere år 28 712 104

Egenkapital fra IN 2024 2 278 750

Reduksjon EK fra IN -17 659 906

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 45 724 740**

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2006	-70 717 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 288 544	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 026 216	
Nedbetalt tidligere, IN	28 712 104	
Nedbetalt i år, IN	300 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-16 390 636

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 28.09.38

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

Sparebank 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig, 2024	-11 450 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	238 594	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 978 750	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-9 232 656
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-25 623 292</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-23 252 500	
Korrigert innskudd	-225 000	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-23 477 500</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 956	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-3 956</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-28 055	
IN-avregning lån2 2024	-1 534	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-29 589</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 477 500
Pantelån	25 623 292
Påløpte avdrag	190 420
Beregnete IN-forpliktelse	13 330 948
<b>TOTALT</b>	<b>62 622 160</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	93 970 000
<b>TOTALT</b>	<b>93 970 000</b>



# Vedtekter

for Gaustatunet Fritidsboligborettslag org nr.: 989 050 087

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.10.2005

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Gaustatunet Fritidsborettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen fritidsbolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Tinn kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Arbeidsgiver som skal leie ut fritidsbolig til ansatte samt sammenslutning med samfunnsnyttig formål kan dog eie opp til 20% av andelene i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

(3) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret, men erverver skal gi melding til laget.

(3) Ved overføring av andeler tilkommer det forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Gebyret betales av erverver.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det gjelder ingen forkjøpsrett i borettslaget.

## 4. Bruksrett og overlating av bruk

### 4-1 Bruksretten

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



(2) Andelseieren kan ikke benytte fritidsboligen til annet enn fritidsboligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle fritidsboligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av fritidsboligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan leie ut fritidsboligen i inntil 25 uker pr år uten godkjenning fra styret.

(2) Ved annen bruksoverlating gjelder borettslagslovens regler. Slik bruksoverlating krever styrets godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

(4) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde fritidsboligen, og andre rom og annet areal som hører fritidsboligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde fritidsboligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(6) Oppdager andelseieren skade i fritidsboligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i fritidsboligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom fritidsboligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom fritidsboligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til fritidsboligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til fritidsboligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av fritidsboligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers fritidsbolig eller fastmontert inventar som naturlig hører fritidsboligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(5) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte fritidsbolig eller etter forbruk.



(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (4).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra fritidsboligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.



## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## § 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til fritidsboliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsfritidsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



<b>VEDTEKTER</b>		<b>Versjon 2, 16.04.2025</b>	
for <b>Gaustatunet borettslag</b> org nr.: 989 050 087			
Ver. 1	Opprettet	Konstituerende generalforsamling	25.10.2005
Ver. 2	Revidert	Ordinær generalforsamling	16.04.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Gaustatunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen fritidsbolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Tinn kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Arbeidsgiver som skal leie ut fritidsbolig til ansatte samt sammenslutning med samfunnsnyttig formål kan dog eie opp til 20% av andelene i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

(3) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Erverver må godkjennes av styret.

(3) Ved overføring av andeler tilkommer det forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Gebyret betales av erverver.



### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsrett

Det gjelder ingen forkjøpsrett i borettslaget.

### 4. Bruksrett og overlating av bruk

#### 4-1 Bruksretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte fritidsboligen til annet enn fritidsboligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle fritidsboligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av fritidsboligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan leie ut fritidsboligen for korttidsleie uten godkjenning fra styret. Korttidsleie er begrenset til inntil 25 uker pr år og inntil 30 dager pr leieforhold.

(2) Ved annen bruksoverlating, som utleie på åremål, leieforhold over 30 dager, eller utleie mer enn 25 uker pr år, gjelder borettslagslovens regler. Slik bruksoverlating krever styrets godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

(4) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde fritidsboligen, og andre rom og annet areal som hører fritidsboligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,



inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde fritidsboligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i fritidsboligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i fritidsboligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom fritidsboligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom fritidsboligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til fritidsboligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til fritidsboligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av fritidsboligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers fritidsbolig eller fastmontert inventar som naturlig hører fritidsboligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.



(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte fritidsbolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (4).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra fritidsboligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett eller to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### § 8-3 Styrets vedtak

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



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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til fritidsboliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsfritidsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.



(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.



(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.04.25

Selskapsnummer: 5662 Selskapsnavn: GAUSTATUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.