



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 009 578
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJETTUMTUNET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Gjettumtunet 7
1346 GJETTUM

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 950009578

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 885 110	1 848 918
Annen driftsinntekt	4	18 000	3 020
Sum inntekter		1 903 110	1 851 938
Kostnader			
Lønnskostnad	5	96 697	51 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	16	5 321	5 321
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 512 544	1 889 487
Sum kostnader		1 614 562	1 946 506
Driftsresultat		288 548	-94 568
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	22 986	23 198
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	132 174	133 985
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-109 188	-110 788
Ordinært resultat før skattekostnad		179 359	-205 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		179 359	-205 356
Totalresultat		179 359	-205 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 359	-205 356
Sum overføringer og disponeringer		179 359	-205 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21	14 905 234	14 905 234
Maskiner og anlegg	16	8 431	13 753
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 913 665	14 918 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	17	302 872	209 802
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	1 817 654	1 819 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 817 654	1 819 304
Sum omløpsmidler		2 120 526	2 029 106
SUM EIENDELER		17 034 191	16 948 093

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 000	4 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	19	4 740 586	4 561 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	5 304 786	5 526 970
Øvrig langsiktig gjeld	21	6 625 000	6 625 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		11 929 786	12 151 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 476	218 757
Annen kortsiktig gjeld	22	12 343	16 139
Sum kortsiktig gjeld		363 819	234 896
Sum gjeld		12 293 605	12 386 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 034 191	16 948 093



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 183870

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 009 578
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJETTUMTUNET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Gjettumtunet 7
1346 GJETTUM

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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, 20.04.2022



Organisasjonsnr: 950 009 578
GJETTUMTUNET BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 885 110	1 848 918
Annen driftsinntekt	4	18 000	3 020
Sum inntekter		1 903 110	1 851 938
Kostnader			
Lønnskostnad	5	96 697	51 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	16	5 321	5 321
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 512 544	1 889 487
Sum kostnader		1 614 562	1 946 506
Driftsresultat		288 548	-94 568
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	22 986	23 198
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	132 174	133 985
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-109 188	-110 788
Ordinært resultat før skattekostnad		179 359	-205 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		179 359	-205 356
Totalresultat		179 359	-205 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 359	-205 356
Sum overføringer og disponeringer		179 359	-205 356



Organisasjonsnr: 950 009 578
GJETTUMTUNET BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	21	14 905 234	14 905 234
Maskiner og anlegg	16	8 431	13 753
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		14 913 665	14 918 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			
		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
	17	302 872	209 802
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	18	1 817 654	1 819 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 817 654	1 819 304
Sum omløpsmidler		2 120 526	2 029 106
SUM EIENDELER		17 034 191	16 948 093
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
		4 000	4 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Sum egenkapital	19	4 740 586	4 561 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	20	5 304 786	5 526 970
Øvrig langsiktig gjeld	21	6 625 000	6 625 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		11 929 786	12 151 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 476	218 757
Annen kortsiktig gjeld	22	12 343	16 139
Sum kortsiktig gjeld		363 819	234 896
Sum gjeld		12 293 605	12 386 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 034 191	16 948 093



Organisasjonsnr: 950 009 578
GJETTUMTUNET BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold. Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------	--------------	------------------



	6698.00	6698.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45000.00	45000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51698.00	51698.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Gjettumtunet Borettslag

Tid: Torsdag 24. mars 2022, kl. 18:00

Sted: Grendehuset





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gjettumtunet Borettslag

Tid: Torsdag 24. mars kl. 18:00

Sted: Grendehuset

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2021

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Valg av revisor

6. Andre saker

- 6.1 Saker fra Turid Kock – Sklisikring trapper og bedre belysning garasjer
- 6.2 Sak fra Karin Lauten – Ang vedlikehold
- 6.3 Orienteringssaker fra styret

7. Valg

- 7.1 Valg av styreleder for 2 år
- 7.2 Valg av ett styremedlem for 2 år
- 7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av grendehuskomite
- 7.5 Valg av valgkomite

Oslo, 10.03.2022
Gjettumtunet Borettslag

Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd på kr 179 359,- overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 50 000,-

Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som selskapets nye revisor.

Sak 6: Andre saker

6.1 Innmeldt fra Turid Kock

SKLISIKRING AV TRAPPENE

Trappene her er farlig glatte. Foreslår at det kjøpes inn antisklistrips som monteres på trappetrinnene.



BEDRE LYS VED GARASJENE

Det er veldig mørkt ved garasjene. Det lyset som i dag er montert på garasjeveggene er ikke nok. Foreslår å montere et ekstra lyspunkt ved hver ende av hver garasje.

Styrets kommentarer til saken:

Styret viser til tidligere tilsvarende saker i 2018 – 2019 – 2020 om rehabilitering av trapper og inngangsparti.

I forbindelse med utbygging av barnehagen er det fjernet 3 lyktestolper – disse vil bli erstattet ved ferdigstilling august 2022.

Styret ønsker å avvente evt. innkjøp av ny belysning ved garasjene, inntil arbeidet med barnehagen ferdigstilles august 2022.

Til sak nr. 6.1 stiller styrets følgende forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud og igangsetter arbeid med rehabilitering og sikring av trapper og inngangsparti senest høsten 2022.

Behov for ny belysning på garasjene vurderes når byggearbeidet på nabotomten ferdigstilles august 2022.

6.2 Innmeldt sak fra Karin Lauten

Bakgrunn for og forslag til Vedtak på Generalforsamlingen 2022:

Vedlikeholdsplan fra OBOS ble presentert for styret 13.10.2021, nevnt i Infoskriv nr. 16, datert 23.10.2021.

Kommentar i planen sier bl.a.: «Bygningsmassen fremsto på befaring i god stand, alder tatt i betraktning og bærer preg av jevnlig vedlikehold».

25.10.21 ba jeg styret om et eksemplar av planen, men får til svar 1.11.21 at den først må behandles av styret.

Jeg hadde et ønske og et håp om at styret ville distribuere denne til alle umiddelbart, slik tidligere styret har gjort. Derved ville vi alle få mulighet til god tid i forkant av Generalforsamlingen 2022, til å sette oss inn i eventuelle fremtidige nødvendige tiltak. Til d.d. har ingen mottatt et eksemplar av rapporten.

Til Generalforsamlingen i 2021 hadde min mann, Pål Eriksen – tidligere styreleder – et forslag til vedtak som omhandlet «Rehabilitering av trapperom og inngangsparti, samt utvidelse av verandaer i hus 5-13 og 12-20».

Dette var en sak som gikk tilbake til 2018, da det kom et ønske fra to beboere om å finne en løsning på ulempene med vann som drypper ned og fryser til is på platting i 1.etg i husrekkene 5-13 og 12-20.

Til Generalforsamlingen i 2019 kom et nytt forslag til utbedring foretatt av tre beboere i hus 5-13, som bl.a. hadde følgende ordlyd: «I samme forbindelse konstaterer vi at beboere i 5-13 i forhold til øvrige beboere ikke er tilstrekkelig tilgodesett med uteareal». Med denne bakgrunn ble det etablert en arbeidsgruppe bestående av 3 beboere fra hus 5-13 og 2 beboere fra hus 12-20, som til Generalforsamlingen i 2020 skulle komme frem med konkrete planer, innhente tilbud og presentere en økonomisk oversikt.

Til Generalforsamlingen 2020 kom følgende forslag fra arbeidsgruppen:
«Generalforsamlingen anbefaler styret å gjennomføre rehabilitering av inngangsparti og trapperom slik prosjektet beskriver. Styret gis handlingsrom i forhold til valg av entreprenør og økonomi».

To forslag ble presentert; de inkluderte bl.a. en utvidelse av verandaene i 2.etg. Forslagene hadde ingen økonomisk oversikt, og de var ikke sammenliknbare med tanke på utførelse og pris.

På denne bakgrunn avviste styreleder Eriksen forslaget, også fordi han var redd det lå en tanke bak om at en utvidelse av verandaene i 2.etg. skulle utføres og bekostes av borettslaget.

Eriksen presiserte, og jeg stiller meg bak tanken om at vi har alle kjøpt og betalt for det «utearealet» vi har, verken mer eller mindre.

Flere beboere på bakkeplan har i årenes løp søkt og fått tillatelse til en utvidelse av terrasse/platting, grunnet elde og slitasje, og et par har skiftet plank på verandagulv, noe hver enkelt har finansiert selv.

Uavhengig av hva OBOS' Vedlikeholdsplan inneholder, og hvorvidt det kommer forslag fra styret til Generalforsamlingen 2022, om å utbedre trappeløp som kan inkludere en utvidelse av verandaene i husrekkene 5-13 og 12-20, vil jeg frembringe følgende forslag til Vedtak:

Vedtak:

*«Eventuell nødvendig utbedring av trapp i trappehus, må gjennomføres og bekostes av borettslaget.
Eventuelt ønske om utvidelse av verandaene i 2.etg. i hus 5-13 og 12-20, som erstatning fordi enkelte mener de ikke har blitt tilgodesett med tilstrekkelig areal kan gjennomføres, men må gjennomføres hos alle i samme rekke samtidig, og etter godkjenning om fasadeendring av Bærum kommune, og «utvidelsen» av verandaene skal bekostes av den enkelte».*

Styrets kommentarer til saken:

Med bakgrunn i henvendelser fra andelseiere om behov for vedlikehold av trapper helt tilbake til 2015, og etter hvert også vedlikehold av inngangsparti, ble dette en sak på GF i 2018 – 2019. Daværende styre besluttet å opprette en arbeidsgruppe som skulle utrede rehabilitering av trapper og inngangsparti til GF 2020.

Ifølge borettslagsloven er borettslaget ansvarlig for utvendig vedlikehold og HMS. Dette var motivasjonen for arbeidsgruppens frivillige innsats for utredning av vedlikeholdsbehovet – sett i lys av andelseiernes tilbakemelding og behov. (se vedlegg – arbeidsgruppens forslag til vedtak 2020)

I saksdokumentene til GF 2020 ble det lagt fram en økonomisk oversikt fra 2 tilbydere. De så en rettviklet løsning som en kostnads-, kvalitets- og arbeidseffektiv forenkling av arbeidsoppgaven. Tegninger med og uten utvidelse var lagt fram for tilbyderne. For å gå videre med tilbyderne var man avhengig av at generalforsamlingen godkjente forslag til rehabilitering.

I kommunikasjon med daværende styreleder beskrev arbeidsgruppen kontakten med tilbyderne og kommunen, og om behovet for evt. byggetillatelse.



Korona forårsaket utsettelse av GF.

På grunn av usikkerheten om beslutningen av prosjektet så tilbyderne det vanskelig å bruke av sine tilgjengelige ressurser for å gi eksakt kostnadsfordeling borettslag/andelseiere. Kommunen anbefalte ikke søknadsprosess før saken var godkjent på GF.

Det ble i GF 2020 muntlig presisert at en evt. utvidelse måtte påkostes av den enkelte.

Med bakgrunn i stort arbeidspress i 2021 ble denne saken lagt på is jfr. GF 2021, også i påvente av bestilt tilstandsrapport.

Styrets anbefaling: Forslag til vedtak fra Andelseier i nr. 12 anbefales ikke.

Til sak nr. 6.2 stiller styret følgende forslag til vedtak:

Nødvendig vedlikehold av trapper og inngangsparti gjennomføres i neste 5 årsperiode. Anbefaling fra Arbeidsgruppen og OBOS prosjekt AS skal være retningsgivende for rehabiliteringen. Det innhentes tilbud fra minst tre firmaer.

Styret ber om tillit og handlingsfrihet til å igangsette dette nødvendige rehabiliteringsarbeidet. Nødvendig informasjon om prosjekt og fremdrift fremlegges andelseierne.

Ved behov for fasadeendring søkes det kommune om godkjenning.

Spesifikke kostnader og saksgang ved ønske om en evt. utvidelse av inngangsparti fremlegges andelseierne i 2-etg nr. 5-13 og 12- 20.

6.3 Orienteringssaker fra styret

Styret ønsker å ha søkelys på sikkerhet og vedlikehold det kommende året.

1. Brannsikkerhet - med bakgrunn i Tilstandsrapport/ vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS bestilte styret et møte med Brannvesenet i Asker og Bærum for tilsyn. I dette møtet ble styret anbefalt å bestille en Brannteknisk tilstandsvurdering. Dette med bakgrunn i boligselskapet alder og ny forskrift av 1985.

Styret har fått følgende anbefaling fra OBOS Prosjekt AS:

Dagens krav til brannskillende konstruksjoner er strengere enn de som gjaldt da Gjettumtunet ble oppført. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, men i mange tilfelle bør man vurdere kompenserende tiltak. For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger bør brannsikkerheten oppgraderes med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg.

Et trådbundet brannvarslingsanlegg med direkte tilknytting til brannvesenet er kostnadskrevende for borettslaget.

Styret har tatt kontakt med 3 tilbydere av en Brannteknisk tilstandsvurdering for å få konkrete forslag til utbedring.



2. Oppfølging av vedlikeholdsplanen

3. Reglement el- bil lader (se vedlegg)
Utvendig ladestasjon på kortveggen av den midterste garasjen.

4. Det er et økende behov for garasje og styret vurderer å anskaffe en redskapsbod slik at nåværende garasje som benyttes til redskapsbod kan fristilles for utleie.

Sak 7: Valg

- 7.1 Valg av styreleder for 2 år
- 7.2 Valg av ett styremedlem for 2 år
- 7.3 Valg av tre varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av grendehuskomite
- 7.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

Leder	Kari Krosby	Gjenvelges for 2 år
Nestleder	Svein I. Johansen	Ikke på valg
Medlem	Ingar Smith-Simonsen	Ny - velges for 2 år
Varamedlem	Turid Kock	Ny - velges for 1 år
Varamedlem	Wivian Røste	Gjenvelges for 1 år
Varamedlem	Arne Bruraas	Gjenvelges for 1 år

Grendehuskomité

Grete Branum	Gjenvelges for 1 år
Arne Bruraas	Ny - velges for 1 år
Unn Rønning	Gjenvelges for 1 år

Valgkomité

Grete Branum	Gjenvelges for 1 år
Yvonne Heggen	Ny-velges for 1 år
Susanne Romslo	Ny- velges for 1 år



Gjettumtunet Borettslag AL
Org. Nr. 950 009 578

Styrets årsberetning 2021

Styresammensetning:

På ordinær generalforsamling 24 juni 2021 fikk styret følgende sammensetning:

Kari Krosby	styreleder	til 2022
Svein Ivar Johansen	nestleder	til 2023
Arne Bruraas	styremedlem	til 2022
Yvonne Heggen	varamedlem	til 2022
Wivian Røste	varamedlem	til 2022
Susanne Kjær Romslo	varamedlem	til 2022

Ekstraordinært:

På grunn av Kovid 19 og nasjonale smittevernsrestriksjoner ble annonsert Generalforsamling forskjøvet fra 15. mars til 24 juni.

Likestilling:

Borettslagets styre består ved utgangen av 2021 av 4 kvinner og 2 menn. Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Brækhus Eiendom ble virksomhetsoverdratt til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, våren 2021. Hammersborg Eiendomsforvaltning AS er et datterselskap til OBOS eiendom as. Forretningsfører er Roy Røisland. Styrets leder har god og jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Takster og forsikringer:

Borettslaget består av adressene Gjettumtunet 3 – 44 i Bærum kommune, Gnr. 5 Bnr. 98. Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet:

Styret har fra 01/01 til 24/06 2021 avholdt 11 styremøter. Styret har fra 05/07 til 31/12 2021 avholdt 8 styremøter.



Annen møtevirksomhet:

- 6 - Møter og befaring med prosjektledelse og byggeleder for barnehagen i Gjettumkollen 1
- 1 - Møte og befaring Med Asker og Bærum Budstikke
- 1 - Møte med Forretningsfører Hammersborg eiendomsforvaltning
- 2 - Møter og befaring med Obos prosjekt AS
- 2 - Møter og befaring med EI- installatører om ekstern ladestasjon

Styret har i løpet av året arbeidet med følgende saker:

Utbygging av barnehagen:

- Midlertidig inn/utkjøring av parkeringsplass og gangvei til Vallerveien
- Lyssetting, brøyting og strøing av midlertidig inn/utkjøringsvei og parkeringsplass.
- Klage på støy og støv på byggeplassen til prosjektledelse og Bærum kommune ved folkehelsekontoret/ kommuneoverlege
- Klage til Statsforvalter på byggets høyde, plassering av tekniske rom og hvilke konsekvenser dette får for borettslaget.

Interne oppgaver:

- Overgang til elektronisk styreportal
- Etablert nett-tilgang på Grendehuset
- Ny gangvei og parkeringsplass mot Gjettumkollen/Lubberudstien
- Vurdering av etablering og kostnad, eksterne ladestasjoner
- Reglement for el-bil lading
- Reklamasjon - takrenner
- Reklamasjon dører og vinduer
- Tilstandsvurdering OBOS prosjekt AS.
- Utleie av parkeringsplasser
- Skader/utbedring ventilasjon
- Skadesak – varmtvannstanker - Gjensidige
- Lukket anmerkning og avvik i fellesareal EI- tilsyn
- Reparasjon av garasjeporter
- Kontroll av råte/fukt på bygg
- Det er sendt ut 19 informasjonsskriv

Styrets medlemmer har et godt og åpent arbeidsmiljø. Alle 6 deltar i arbeidet for borettslaget, og de utfyller hverandre med sine erfaringer og kompetanse.



Nye andelseiere og overtagelser i 2021:

Nr. 7-1 etg, nr. 9 -1 etg, nr. 15 - 2 etg, nr. 18 - 1 etg, nr. 18 -2 etg, nr. 22. Andelseiere i borettslaget består av 30 kvinner og 11 menn. Det er delt eierskap i 2 andeler og 1 andel står for salg ved utgangen av 2021.

Avtaler:

- Avtalen med Bærum Hageservice AS v/ Jan Michael Skjæggestad er revidert for en ny 3 årsperiode. Firmaet leverer tjenester som sommer- og vintervedlikehold.
- Det foreligger rammeavtale med firmaet Ø. Wiig Installasjon – den gjelder for borettslaget og andelseiere
- Anticimex – skadedyrkontroll utfører jevnlig kontroll og rapporterer
- Zaptec er leverandør og registrerer strømforbruk - ladestasjoner for el-bil

Barnehageutbygging – Gjettumkollen 1:

Denne saken har vært svært omfattende også i 2021. Styret har hatt ukentlig telefon og e-post kontakt med utbygger og kommune. Vi har forsøkt å finne gode løsninger for beboerne og meldt disse til prosjektet og kommunen.

Vi har sendt klage der vi har hatt mulighet for å påklage noe og har i enkelte saker sett det nødvendig å benytte advokatbistand fra Brækhus. Spesielt gjelder dette utformingen av barnehagen, trafikksikkerhet, lyd og lysforhold for våre beboere.

Beboerne er invitert til å komme med innspill og de er jevnlig informert om situasjonen via informasjonsbrev. Høsten 2021 presenterte Asker og Bærum Budstikke styrets innspill, nok en gang, om hvordan Gjettumtunet borettslag vil bli påvirket av denne utbyggingen.

Statsforvalteren har ikke hensyntatt våre klage på Rammetillatelsen og barnehagen vil stå ferdig som prosjektert høsten 2022.

Tilstandsvurdering:

Styret har en vedlikeholdsplikt og ønsket ny tilstandsvurdering av borettslaget for å kunne prioritere vedlikeholdsoppgavene.

Siste tilstandsrapport var utført 2014 av ABBL.

OBOS prosjekt AS fikk i oppdrag å utføre denne oppgaven. Arbeidet startet sist i april 2021.

Korona og redusert kapasitet i OBOS forsinket endelig ferdigstillelse av rapporten. Forventet ferdig i januar 2022.



Trappeløp og inngangsparti:

I påvente av Vedlikeholdsplan og tilstandsrapport fra OBS prosjekt As har styret ikke prioritert arbeidet med trappeløp og inngangsparti i 2021.

Utskiftning av takrenner:

Utskiftning av takrenner ble utført av firmaet Arthur Norderhaug Eff. AS - avtalt september 2019. Arbeidet startet våren 2020 og ble avsluttet november 2020. Det står fortsatt reklamasjon på arbeidet og styret har uten hell forsøkt å oppnå kommunikasjon med firmaet i 2021. Dialogen med firmaet vil etter hvert gå gjennom forretningsfører i Hammersborg eiendomsforvaltning og leverandøren av takrenner.

Ventilasjon:

Det har vært et par hendelser med fukt og røyklukt i boliger.

Varmtvannstanker:

Det har vært et par hendelser med lekkasje fra varmtvannstank som har forårsaket skade på bygg med påfølgende egenandelsutbetaling i forsikringen.

Utleie av parkeringsplasser:

Det er innvilget utleie av 6 parkeringsplasser til Utbygger av Gjettum Låve på Gjettumkollen fra 1 april 2021 til 1 oktober 2021, 6 plasser à 500,- mnd.

El-tilsyn fellesareal:

Det ble gjennomført EL- tilsyn av fellesareal (garasjer og grendehus) i desember 2020. Borettslaget fikk en anmerkning til Grendehuset og et avvik på sikringsskapet i garasjen med frist for rettelse medio mars 2021. Dette er rettet opp og godkjent av el- tilsynet mars 2021.

Godtgjørelser:

Det er i perioden utbetalt ordinært styrehonorar for perioden april 2020 til juli 2021, og ekstraordinære styrehonorar besluttet på GF 2021. Det er gjort utbetalinger for ordinære utgiftsdekning mot kvitteringer. Advokathonorar er utbetalt for bistand med klagesaker til Bærum kommune og Statsforvalteren om utbyggingen av barnehagen - Gjettumkollen 1.

Inntekt:

Ved utleie av ledige parkeringsplasser i perioden april ut september har borettslaget tjent kr.18 000,-.



Virksomhetens art:

Gjettumtunet Borettslag AL er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Virksomheten drives i Bærum Kommune.

Ansatte / Arbeidsmiljø:

Borettslaget har ingen ansatte. Miljøet i borettslaget oppleves som godt.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses å være vanlig for et borettslag. Pågående arbeid knyttet til kommunens utbygging av barnehage på nabotomten - Gjettumkollen 1 – saks ID 20/18567 Bærum Kommune, er en belastning for andelseiere og borettslaget.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter:

Borettslaget driver ikke FOU.

Økonomi:

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Borettslagets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet for 2021 viser et overskudd på kr 179 359,-. Det vises også til resultatregnskap og balanse med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Grendehuset:

Grendehus komitéen har bestått av leder Grete Branum, medlemmer Unn Rønning og Susanne Kjær Romslo. Det har på grunn av smittevern hensyn vært lav aktivitet i Grendehuset 2021. Medlemmer i Grendehuskomiteen har pusset opp vaskerommet i 2021.

Sosialt:

En av våre nye andelseiere har på frivillig basis startet trimgruppe i Grendehuset. På privat initiativ gjennomførte en gruppe andelseiere et hyggelig Luciatreff utenfor nr. 11 - 13 desember.

Gjettum, 05 03 2022

Kari Krosby
Styreleder

Svein Ivar Johansen
Nesteleder

Arne Bruraas
Styremedlem



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Gjetttuntunet Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjetttuntunet Borettslag ALs årsregnskap som viser et overskudd på kr 179 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Perneo Dokumentnrøkke: S8FEY-465EI-DAZAT-FZLXI-O8558-C88TV



Revisors beretning 2021 for Gjetttunet Borettslag AL

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>.

Oslo, 10. mars 2022
RSM Norge AS

Cecilile Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: S8FEY-465EI-DAZAT-FZLXI-O8558-C88TW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-10 11:26:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S8FEY-465EI-DAZAT-FZLXI-O8558-C88TW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Resultatregnskap 2021

Gjettumtunet Borettslag AI
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 872 350	1 837 776	1 875 000	1 932 000
Andre leieinntekter	3	12 760	11 142	11 000	13 000
Andre inntekter	4	18 000	3 020	0	0
Sum driftsinntekter		1 903 110	1 851 938	1 886 000	1 945 000
Driftskostnader					
Avskrivninger	16	5 321	5 321	6 000	6 000
Lønnskostnader	5	96 697	51 698	57 000	57 000
Revisjonshonorar	6	8 189	7 910	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		64 888	61 917	63 000	68 000
Andre honorarer	7	110 500	11 050	50 000	51 000
Forsikringspremier		174 382	165 582	200 000	220 000
Energikostnader	8	33 124	20 900	33 000	33 000
Kommunale avgifter	9	310 691	287 951	295 000	343 000
Festeavgift/andre leiekostnader		83 674	83 674	84 000	84 000
Andre driftskostnader eiendom	10	573 364	406 922	458 000	493 000
Driftskostnader administrasjon	11	44 738	39 629	49 000	49 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	94 702	789 996	220 000	130 000
Andre kostnader	13	14 291	13 956	20 000	20 000
Sum driftskostnader		1 614 562	1 946 506	1 543 000	1 562 000
Driftsresultat		288 548	-94 568	343 000	383 000
Finansinntekter	14	22 986	23 198	20 000	20 000
Finanskostnader	15	132 174	133 985	131 000	145 000
Resultat av finansposter		-109 188	-110 788	-111 000	-125 000
Årsresultat		179 359	-205 356	232 000	258 000

Resultatrapport 2021 for Gjettumtunet Borettslag AI



Balanse pr. 31.12.2021

Gjettumtunet Borettslag AI
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	21	14 905 234	14 905 234
Maskiner	16	8 431	13 753
Sum anleggsmidler		14 913 665	14 918 987
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	17	302 872	209 802
Kontanter og bankinnskudd	18	1 817 654	1 819 304
Sum omløpsmidler		2 120 526	2 029 106
Sum eiendeler		17 034 191	16 948 093
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		4 000	4 000
Annen egenkapital		4 557 227	4 557 227
Årets resultat		179 359	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 19		4 740 586	4 561 227
Langsiktig gjeld			
Pantelån	20	5 304 786	5 526 970
Leieboerinnskudd	21	6 625 000	6 625 000
Sum langsiktig gjeld		11 929 786	12 151 970
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		7 604	13 818
Påløpte rentekostnader		770	725
Leverandørgjeld		351 476	218 757
Annen kortsiktig gjeld	22	3 969	1 596
Sum kortsiktig gjeld		363 819	234 896
Sum gjeld		12 293 605	12 386 866
Sum egenkapital og gjeld		17 034 191	16 948 093

Gjettum,

Styret for Gjettumtunet Borettslag AI

Kari Eva Krosby
Styrets leder

Arne Bruraas
Styremedlem

Svein Ivar Johansen
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Gjettumtunet Borettslag AI



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold. Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	1 807 240	1 774 416
Garasjeleie- og parkering	65 110	63 360
Sum fellesutgifter	1 872 350	1 837 776

Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Arrangement grendehus	2 565	1 947
Leieinntekter grendehus	3 900	4 400
Leietillegg strøm	6 295	4 795
Sum andre leieinntekter	12 760	11 142

Note 4 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Inntekter parkering utendørs	18 000	0
Inntektsført saldo fra forrige år	0	3 020
Sum andre inntekter	18 000	3 020



Note 5 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	11 949	6 698
Fordel andre skattepl.fordeler	0	2 500
Motkonto diverse fordeler	0	-2 500
Styre- og møtehonorar	84 748	45 000
Sum lønnskostnader	96 697	51 698

Borettslaget har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at boligselskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	8 189	7 910
Sum revisjonshonorar	8 189	7 910

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorarer

	2021	2020
Andre tjenester/honorarer	56 250	0
Juridisk honorar (BDA)	52 250	11 050
Teknisk honorar	2 000	0
Sum andre honorar	110 500	11 050

Note 8 Energikostnader

	2021	2020
Andre energikostnader	9 142	9 016
Strøm	9 473	5 529
Strøm Grendehus	14 509	6 355
Sum energikostnader	33 124	20 900

Note 9 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløpsavgift	90 175	89 170
Feieavgift	4 015	3 738
Renovasjonsavgift	147 500	127 480
Vannavgift	69 001	67 563
Sum kommunal avgifter	310 691	287 951

Note 10 Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	1 266	2 206
Containerleie/tømming	0	4 794
Driftsmateriell	926	1 690
Kabel-tv/internett	204 518	187 647
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 143
Møbler og utstyr til fellesrom	4 336	0
Singel/strøing	3 875	7 094
Skadedyrutryddelse	31 731	29 847
Tilleggstjenester vaktmester	157 963	3 750
Vaktmestertjeneste, fast	168 750	168 750
Sum andre driftskostnader eiendom	573 364	406 922

**Note 11 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Andre kontingenter	4 000	0
Datakommunikasjon	2 599	889
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	6 834	6 936
Ikke fradragsberettigede gaver	3 369	6 076
IT kostnader	2 484	2 339
Kontingent HL	2 050	2 050
Kontorrekvisita	10 599	13 896
Kurs for styremedlemmer	3 600	0
Mobiltelefon	3 735	3 735
Porto	3 518	3 588
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	122
Trykksaker, kopiering	1 950	0
Sum driftskostnader administrasjon	44 738	39 629

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Egenandel forsikring	20 000	0
Elektrikerarbeid	3 119	0
Garasjeport/inngangsdører	10 688	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	19 125	37 100
Malerarbeid	0	106 938
Rørleggerarbeid	0	1 831
Takararbeid	0	-53 000
Vedlikehold og rep. bygning	7 922	706 825
Veier og parkeringsplasser	6 958	0
Ventilasjonsanlegg	26 890	0
Vinduer	0	-9 698
Sum reparasjoner og vedlikehold	94 702	789 996

Note 13 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	1 144	1 526
Bank og kortgebyr	9 241	8 930
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 798	2 998
Møtekostnad for styret	582	503
Omkostninger ifm. inkasso	525	0
Øre-/kroneavrunding	2	0
Sum andre kostnader	14 291	13 956

Note 14 Finansinntekter

	2021	2020
Renteinntekter av bankinnskudd	1 005	1 329
Renter kundefordringer	0	82
Utbytte Gjensidige	21 981	21 786
Sum finansinntekter	22 986	23 198

Note 15 Finanskostnader

	2021	2020
Morarenter	9	0
Rentekostnader 93398 Handelsbanken	132 165	50 329
Rentekostnader Handelsbanken	0	83 656
Sum finanskostnader	132 174	133 985



Note 16 Anleggsmidler

	Kostpris	Tilgang	Avgang	Akk.av/ned	Regnskap m. verdi	Årets.ord. avskr.
Maskiner/Inventar	53 214	0	0	44 783	8 431	5 321
Sum	53 214	0	0	44 783	8 431	5 321

Økonomisk levetid: 10 år
Avskrivningsplan: 10 % lineær

Note 17 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-3 596	-7 157
Kunderestanse	7 604	13 818
Kundefordringer	4 008	6 661
Andre fordringer	7 813	70
Andre periodiseringer	19 449	102 047
Periodisering forsikring	163 378	0
Periodisering kabel TV	108 225	101 024
Andre kortsiktige fordringer	298 864	203 141
Sum kortsiktige fordringer	302 872	209 802

Note 18 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd Nordea 38633	1 817 654	1 819 304
Sum kontanter og bankinnskudd	1 817 654	1 819 304

Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler 01.01.	1 794 210	438 596
Årets resultat	179 359	-205 356
Tilbakeføring av avskrivning	5 321	5 321
Tilgang anleggsmidler	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-222 184	1 555 648
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>-37 503</i>	<i>1 355 614</i>
Disponible midler 31.12.	1 756 707	1 794 210
Omløpsmidler	2 120 526	2 029 106
Kortsiktig gjeld	-363 819	-234 896
Disponible midler 31.12.	1 756 707	1 794 210

Note 19 Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital/Aksjekapital	4 000	4 000
Annen egenkapital	4 557 227	4 557 227
Sum egenkapital 01.01	4 561 227	4 561 227
Årets resultat	179 359	0
Sum egenkapital 31.12	4 740 586	4 561 227

Borettslaget består av 40 andeler. Andelene lyder på kr. 100,-



Note 20 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån 93398 Handelsbanken	5 304 786	5 526 970
Sum langsiktig gjeld	5 304 786	5 526 970

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 2,90 % fra 2022 og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

Kr. 4 130 314 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 21 Eiendommen

Bygningene ble oppført i 1984. Borettslaget består av 40 andeler. Borettslaget har pantsikret lån i Handelsbanken. Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Boliger oppført i 1984	Husleie 2018	Opprinnelig innskudd
10 leiligheter a 81 m2	44.640,-	1.750.000
18 leiligheter a 74,4 m2	40.440,-	2.735.000
12 leiligheter a 65,5 m2	36.240,-	1.885.000
Sum bygninger		6.370.000
Garasje oppført i 1984	4.320,-	255.000
Sum garasje		255.000
Sum leieboerinnskudd		6.625.000

Note 22 kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	3 969	1 597
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	3 969	1 596

Vedlegg til sak nr. 6.2 til orientering.

Følgende sak ble stillet av arbeidsgruppen på GF 2020: (tekst i kursiv)

Viser til sak nr. 7.2 på generalforsamlingen 2018 samt sakene nr. 7.1 og 7.2 på generalforsamlingen 2019. Prosjektet vil kunne igangsettes ganske raskt etter generalforsamlingen og vil kort fortalt innebære følgende:

- Alle inngangspartier i 2. etasje i nr. 5–13 og 12–20 rehabiliteres ved å legge et vannfast "tak" under det eksisterende dekke, evt. erstattes dette der det trengs. Samtidig rettes inngangspartiet opp til et rettvinklet hjørne, noe som har følgende fordeler:
 1. Det gir en forenkling av arbeidsprosessen og et bedre resultat
 2. Det dekker en litt større del av inngangspartiet i underetasjen og gir dermed en litt større del som unngår å bli utsatt for regn og sne
 3. Som sidegevinst får alle i 2. etasje et litt større uteareal i forbindelse med inngangspartiet sitt
- Samtlige trappetrinn sklisikres i trapperommene på alle tre husrekkene som har to etasjer, dvs. nr. 5–13 og 12–20 samt rekken mot Gjettumstien nr. 15–17, eller etter behov.
- Generelt skal det skje en kvalitetssikring, utskifting og forbedring der det trengs

For mer utførlig beskrivelse av prosjektet se de etterfølgende sider i denne rapporten.

Forslag til vedtak:

Viser vi til sak nr. 7.2 på generalforsamlingen 2018 samt sakene nr. 7.1 og 7.2 på generalforsamlingen 2019 og arbeidsgruppens utredning og stiller følgende forslag til vedtak på generalforsamlingen - 2020

- GF anbefaler styret å gjennomføre rehabilitering av inngangsparti og trapperom slik prosjektet beskriver. Styret gis handlingsrom i forhold til valg av entreprenør og økonomi.

Forslag til fremtidig prosjekt

Under arbeidet med det som lå i mandatet til gruppen har vi måttet konstatere, at de fleste inngangspartier i borettslaget har behov for utbedring for å leve opp til HMS-kravene.

Rehabiliteringsbehovet gjelder ikke bare de inngangspartier som ligger i husrekkene, nr. 5–13 og 12–20.

Vi vil derfor anbefale at styret i det kommende året ser på mulighetene for å sikre samtlige inngangspartier i hele borettslaget slik at man minimerer risikoen for fall og skader på beboere og besøkende. Tiltak her kunne tenkes å være f.eks. følgende:

- Sklisikre inngangsparti
- Nivellering og / eller trappetrinn i terrenget der det er nødvendig
- Gelender hos alle med bratt inngangsparti

Arbeidsgruppen har bestått av følgende beboere:

Yvonne Heggen nr. 5

Kari Krosby nr. 7

Bodil Sørensen nr. 13

Grethe Indredavik nr. 14

Richard Cropley nr. 20

(ref GF protokoll 2020)

Et mindretall i styret var ikke for forslaget med begrunnelse i andre vedlikeholdsoppgaver og økte fellesutgifter hvis prosjektet skulle gjennomføres.

Vedtak: Prosjektet med rehabilitering av trapperom og inngangsparti godkjennes ikke i sin nåværende form. 18 mot 17 stemmer



GJETTUMTUNET BORETTSLAG A/L
1346 Gjettum

Reglement - Installasjon av ladestasjon for El- og ladbare hybrid biler

I 2018 ble det installert infrastruktur for 10 el- og ladbare hybrid biler i garasjeanlegget.
Pr. 01. 12. 21 er det installert 3 ladestasjoner.

Styret i borettslaget godkjenner søknad om installasjon av ny ladestasjon for El- og ladbare hybrid biler, suksessivt innenfor det antall ladestasjoner infrastrukturen kan ivareta.
Dersom behovet for ytterligere ladestasjoner melder seg, må borettslaget utvide infrastrukturen med nye kabler til garasjen, hentet fra trafoen ved inngangen til barnehagen.
Kostnadene for denne utvidelsen vil bli belastet borettslaget.

Fremgangsmåte ved installasjon av ny ladestasjon for El- og ladbare hybrid biler:

- 1) Andelseier av garasje må søke styret om installasjon av ladestasjon for el- og ladbare hybrid biler i den enkelte garasje.
- 2) Ved privat leier av garasje er det ladestasjon eieren med vedlagt tillatelse fra andelseier som søker. Ved en evt. endring i leieforholdet av aktuell garasje, er det privat leier som er ladestasjon eier, og som er ansvarlig for demontering evt. videreføring av ladestasjonen.
All bruks- og installasjonsendring må meldes til styret, ved styreleder.
- 3) For el- og ladbare hybrid biler, skal kun godkjent ladestasjon (merket Zaptec) benyttes. Det må monteres en egen godkjent jordfeilbryter for ladestasjonen i garasjen.
Ladestasjonene kan installeres av firmaet Ørnulf Wiig Installasjon as, som borettslaget har avtale med. Kontakten med Ø. Wiig og kostnaden for installasjonen ivaretas av den enkelte ladestasjon eier. Telefon Ørnulf Wiig Installasjon as, 67 57 20 20.
- 4) Når ladestasjonen har blitt montert, vil styreleder godkjenne ladestasjonen og ny bruker i Zaptec. Etter at opprettelse og registrering av brukerprofil er fullført, er den gyldig for både portal og app. Brukerprofil skal opprettes i Zaptec Portal eller i Zaptec app.
Se retningslinjer i <http://Elbillading i borettslag og sameie – 22 kW ladestasjon – Zaptec>
Telefon Zaptec 919 03 676.
- 5) Ladestasjon eier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen ladestasjonen.
- 6) Styreleder leser av strømforbruk via Zaptec systemet og videresender til forretningsfører hvert kvartal. Forretningsfører kan evt. regne med et ekstra honorar for omregning av strømforbruk/kostnad, da denne oppgaven ikke ligger i avtalen om forretningsførsel.

Gjettum 03 03 2022





FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel/aksje nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

