



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 659 968	4 062 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 659 968</b>	<b>4 062 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		393 133	136 920
Annen driftskostnad		6 474 947	4 423 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 868 080</b>	<b>4 560 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 208 112</b>	<b>-497 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 334	2 202
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 334</b>	<b>2 202</b>
Annen finanskostnad		1 147 022	584 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 147 022</b>	<b>584 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 137 688</b>	<b>-582 790</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 345 801	-1 080 110
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		32 971	40 813
Andre fordringer		10 585	7 679
Sum fordringer		43 556	48 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 880	1 468 811
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 880	1 468 811
Sum omløpsmidler		604 436	1 517 303
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 574 436</b>	<b>95 487 303</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		44 168 694	47 514 495
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 168 694</b>	<b>47 514 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 398 694</b>	<b>47 744 495</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		25 684 393	23 861 580
Øvrig langsiktig gjeld		23 477 500	23 477 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 161 893</b>	<b>47 339 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 161 893</b>	<b>47 339 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		379 137	328 479
Leverandørgjeld		453 932	41 755
Skyldige offentlige avgifter		131 468	
Annen kortsiktig gjeld		49 312	33 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 013 848</b>	<b>403 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 175 741</b>	<b>47 742 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 574 436</b>	<b>95 487 303</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498732

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 989 050 087  
GAUSTATUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 659 968	4 062 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 659 968</b>	<b>4 062 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		393 133	136 920
Annen driftskostnad		6 474 947	4 423 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 868 080</b>	<b>4 560 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 208 112</b>	<b>-497 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 334	2 202
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 334</b>	<b>2 202</b>
Annen finanskostnad		1 147 022	584 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 147 022</b>	<b>584 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 137 688</b>	<b>-582 790</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 345 801	-1 080 110
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>



Organisasjonsnr: 989 050 087  
GAUSTATUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		32 971	40 813
Andre fordringer		10 585	7 679
Sum fordringer		43 556	48 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 880	1 468 811
Sum omløpsmidler		604 436	1 517 303
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 574 436</b>	<b>95 487 303</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	44 168 694	47 514 495
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>44 168 694</b>	<b>47 514 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 398 694</b>	<b>47 744 495</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 684 393	23 861 580
Øvrig langsiktig gjeld	23 477 500	23 477 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 161 893</b>	<b>47 339 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 161 893</b>	<b>47 339 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	379 137	328 479
Leverandørgjeld	453 932	41 755
Skyldige offentlige avgifter	131 468	
Annen kortsiktig gjeld	49 312	33 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 013 848</b>	<b>403 728</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>50 175 741</b>	<b>47 742 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>94 574 436</b>	<b>95 487 303</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

27. mars 2024 kl. 10:00, Den Lykkelige Sportsmann.

### 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.

### 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 møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Et sprekere Gaustaområde
8. Valg av tillitsvalgte

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Jan Tore Jahre er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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. Styret foreslår at protokollvitner velges i årsmøtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

#### Vedlegg

1. 5662 Gaustatunet Borettslag - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Styret foreslår å øke godtgjørelsen med 50.000 ekstraordinært for siste periode for å honoreres styremedlem Jan Larsen med et engangsbeløp på kr 50.000 i tillegg til ordinær styregodtgjørelse. Den ekstraordinære godtgjørelsen foreslås som en kompensasjon for massiv tids- og ressursbruk for oppfølging av borettslagets byggeprosjekter i perioden 2022-24, med betydelig behov for reiser til og tilstedeværelse på Gaustatunet.

Styrets innstilling  
Godkjent



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

## Sak 7

### Et sprekere Gaustaområde

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gaustatunet borettslag har bidratt med kr 138.000 til utvikling av området rundt Kvitåvatn i regi av prosjektet "Et sprekere Gaustaområdet". Del 1 av prosjektet er ferdigstilt, og halve beløpet er brukt. Del 2 av prosjektet vil ikke bli realisert.

Bidragstyperne blir bedt om å ta stilling til to alternativer:

1. Pengene kan brukes til å videreutvikle området, bl.a. utvide område med lys på stien.
2. Tilbakebetale til bidragstyperne.

Beløpet for Gaustatunet borettslag i alternativ 2 er kr 69.000.

Se vedlegg for detaljer.

#### Styrets innstilling

Gaustatunet Borettslag støtter alternativ 1, å bruke pengene til å videreutvikle området.

#### Forslag til vedtak

Gaustatunet Borettslag støtter alternativ 1, å bruke pengene til å videreutvikle området.

#### Vedlegg

2. Et sprekere Gaustaområde.pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste periode bestått av av:

- Styreleder, Jan Tore Jahre (*på valg*)  
Fratrer ved årsmøtet etter eget ønske (leilighet på Gaustatunet solgt.)
- Styremedlem, Jan Larsen (*ikke på valg, valgt til 2025*)
- Styremedlem, Thomas Wullum (*på valg*)
- Varamedlem, Ole Vinje (*ikke på valg, valgt til 2025*)
- Varamedlem, Martin Holmqvist (*på valg*)



Jan Terje Johansen i E23 har foreslått Gro Tangen i E14 som kandidat til styret, men hun har opplyst til styret at hun ikke ønsker å være kandidat på nåværende tidspunkt.

Jan Eskedal (A2) stiller som kandidat til vervet som styreleder. Øvrige tar gjenvalg.

## Innstilling

1. Som styreleder for 2 år foreslår styret: Jan Eskedal
2. Som styremedlem for 2 år foreslår styret: Thomas Wullum
3. Som varamedlem for 2 år foreslår styret: Martin Holmqvist

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Eskedal

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Wullum

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Holmqvist



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

### Styret

Leder	Jan Tore Jahre	Vestliveien 22	3128 Nøtterøy
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. Epost til styret: [gaustatunet@styrerommet.no](mailto:gaustatunet@styrerommet.no)

På 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 benyttes best mulig. Det har vært gjennomført 9 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 referert i påfølgende styremøter. Det har også vært et betydelig arbeid med befaringer, og leverandør- og leveranseoppfølging på Gaustatunet; spesielt ett av styremedlemmene har brukt mye tid og ressurser på dette.

Det er utført betydelig arbeid i det pågående vedlikeholdsprosjektet, og oppfølging av dette har vært krevende. Styret tror at arbeidene i det vesentlige vil kunne fullføres i løpet av 2024. Av utført vedlikeholdsarbeid (jfr. note 8 i regnskapet) vil styret belyse følgende:



<b>1a: Drift/vedlikehold bygninger 2023</b>	<b>5.240.613</b>
Telebygg Bratsberg AS har startet opp utskifting av balkonger og råttent limtre på de 4 første balkongene på E bygget med mål om slutføring i 2024. Alle fasader er sett over og oppgradert med blant annet vannblikk over ventiler og skråskjært limtre i skjøtene der limtre ikke er byttet.	587.047
Skrindebakke Hus og Hyttebygg AS har ferdigstilt byggene A, B, C, D, F og G hvor utskifting av balkonger og råttent limtre er foretatt. Videre er alle fasader sett over og oppgradert med blant annet vannblikk over ventiler og skråskjært limtre i skjøtene der limtre ikke er byttet.	3.839.452
TBU AS mfl. leie av lift og stilasjer til tømrer og malerarbeid	510.007
Vesethaugen / Vedlikehold – malerarbeid - sluttoppgjør	40.000
Piorkowski Vedlikehold – maling av G-bygget mv – inkludert overnatting	161.100
Byggmakker Carlsen AS – maling mv.	74.257
Vaktmestertjenester Ivo. Diverse løpende bistand	28.750

<b>1b: Drift/vedlikehold VVS 2023</b>	<b>92.624</b>
Angen Service AS – Drift og oppgradering kloakkpumpeanlegg	70.899
Xylem Water Solutions AS – oppgradering automatikk til kloakkpumpe	16.280
Oscar Johansen AS – rørarbeid	5.445

<b>1c: Drift/vedlikehold elektro 2023</b>	<b>27.664</b>
T.O Service og vedlikehold – arbeid med overspenningsvern garasjer samt bytte av føler mv E-bygg	27.664

<b>1d: Drift/vedlikehold brannsikring 2023</b>	<b>70.343</b>
Autronica AS årlig service alarmanlegg + utvidelse garasjeanlegg mv	20.681
Brødrene Ahlseth AS – hevet brannhydrant ved F-G bygget	49.662

Gaustatunet har benyttet vaktmestertjenester fra Torleif Gunleiksrud og Ivo Kazakov. Disse har i hovedsak fulgt tømrere og sikret best mulig malekvalitet på vinduer og vegger der det har stått stilas og vært bytta kledning. De har i tillegg etablert drenggrøft utenfor G39 for å redusere risiko for vanninntrenging via inngangsdør i forbindelse med ekstrem snøtining. De har også bistått maler i forbindelse med ferdigstilling av malerprosjektet. I tillegg har de gjort ulike andre vaktmesteroppgaver.

Av øvrige arbeider ønsker styret å nevne:

- Garantiarbeider på Aquastop ble ferdigstilt vinter/vår 2023.
- Dryppsikring i E-garasje ferdigstilt vinter/vår 2023 (etter samme konsept som F)
- Montert overspenningsvern og etablert fast tilkobling av VV-beredere hos eiere som bestilte dette.
- Port i F-garasjen skiftet (2024), etter uhell fra en ekstern. Dekket av forsikring



Budsjett for drift og vedlikehold for 2024 er ca. 2,2 mill, hvorav ca. 1,9 mill er satt av til ferdigstilling av det store vedlikeholdsprosjektet. Gjenstående tømmerarbeid handler om å ferdigstille de siste 8 balkonger og sikre at E-bygget er oppgradert som de øvrige byggene. I tillegg skal svalgangen på F-bygget oppgraderes tilsvarende balkongene, hvor råte skal fjernes. Oppsatt nytt impregnert limtre i 2023 skal beises/males i 2024.

<b>2: Budsjett for drift og vedlikehold 2024</b>	<b>2.235.000</b>
Prosjekt ferdigstilling av malerarbeider – stillasjeleie mv	500.000
Prosjekt ferdigstilling av tømmerarbeider – svalganger	500.000
Prosjekt ferdigstilling av tømmerarbeider – E-bygget	920.000
Øvrige løpende poster drift og vedlikehold	315.000

Finansiering av det store vedlikeholdsprosjektet er gjort gjennom tidligere låneopptak på kr 5.200.000 i 2021 og kr 3.000.000 i 2023; totalt kr 8.200.000. Ekstraordinært årsmøte i desember 2023 ga tilslutning til å låne opp ytterligere 3.400.000 i 2023/2024 for å ferdigstille prosjektet. Ny opplåning knyttet til vedlikeholdsprosjektet utgjør således totalt kr 11.500.000. Lånene blir tilrettelagt for individuell nedbetaling via IN-ordningen.

Av fremtidig vedlikeholdsbehov av noe omfang vil styret særskilt nevne videre arbeid med brannsikring og vedlikeholdsbehov på tunets torvtak.

I forbindelse med siste års arbeid har det dukket opp forhold som har utfordret styret til å vurdere om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt på Gaustatunet. I den forbindelse har vi funnet frem til firma og konsulent som hadde ansvar for å prosjektere brannsikkerheten når byggene ble bygget. Vi har hatt konsulenten på befaring hvor det ble avdekket forhold som er beskrevet i en rapport som viser at det kreves tiltak på fire områder:

- Brannhemmende maling på panel på svalganger på bygg E, F og G.
- Rørgjennomføringer mellom leiligheter.
- Gjennomføringer i garasjetak E og F.
- Yttervegg og tak i treverk i garasjer E og F.

Her er styret i en avklaringsfase og har ikke oversikt over kostnader eller gjennomføringstidspunkt. Gjennomgangen ga oss en klar bekreftelse på at våre tidligere tiltak med å plassere brannslukningsapparater i alle leiligheter og garasjer samt videreføre brannalarmanlegget i garasjene var kritisk viktig å få utført.

I 2024 vil styret også forsøke å få et tydeligere bilde av mulig vedlikeholdsbehov på torvtakene våre. Foreløpige tilbakemeldinger etter en befaring fra en tilbyder antyder behov som inkluderer vedlikehold på enkelte bygg og total utskifting på andre bygg. Det har vist seg vanskelig å få tak i god kompetanse på vurdering og eventuell gjennomføring av tiltak på dette området.

Obos har utviklet en ny Bærekraftsmodul som styret ønsker å ta i bruk for å sikre god dokumentasjon for dagens og fremtidig drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Styret arbeider også med å få på plass en ny brøyteavtale fra kommende vinter.

Styret har behandlet et nabovarsel fra den Lykkelige Sportsmann som planlegger å bygge ut i løpet av året.



Det ble gjennomført en dugnad på Gaustatunet i juni måned. 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 og etter forslag fra beboer er det kjøpt inn en kantklipper/ryddesag for å holde skråninger pene. Ca. 20 deltok på dugnaden.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 743.968 høyere enn budsjettert. Økte kapitalkostnader på opprinnelig felleslån er kr. 134.106 høyere enn budsjettert som følge av økte rentekostnader. Videre er kr. 597.343 innkreving av kapitalkostnader fra andelseierne knyttet til nytt felleslån.

Driftskostnadene er kr. 2.238.930 mer enn budsjettert og skyldes at kostnader til utbedringer av fasader mv er blitt gjennomført tidligere enn opprinnelig forutsatt.

Finanskostnader er kr. 202.022 mer enn budsjettert grunnet økningen i lånerenten i 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Underskuddet er knyttet til raskere fremdrift i vedlikeholdsprosjektet en tidligere antatt/budsjettert.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)

Det ble ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen i 2023.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler, dette skyldes sen saksbehandling fra bankens side som gjorde at lånet først ble utbetalt i januar 2024.

Ekstraordinært årsmøte 16.-19.12.2023 har behandlet og godkjent låneopptak på kr. 3.405.516. Nytt lån ble utbetalt 17.1.2024.

Pr 31.01.2024 er disponible midler kr 3.589.826; således er likviditeten under kontroll.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.235.000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstillelse av vedlikeholdsprosjektene, med kr. 1.920.000.

### Kommunale avgifter i Tinn kommune

Renovasjonsgebyret økte med 8,3 % og feieavgift med 3,0 %, begge fra 1.1.2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Gaustatunet Borettslag har begge lån i Sparebank1 Sørøst-Norge. Nominell rente 5,49 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Videre å styrke borettslagets finansielle situasjon knyttet til fremtidig vedlikeholdsbehov. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 5% fra 01.04.2024.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GAUSTATUNET BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GAUSTATUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avvirket.

Penneo Dokumentnøkkel: GIO2T-UK2GN-UUUX5-HTCZ4-AT8YE-UWELG



## 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GIO2T-UK2GN-UUUX5-HTCZ4-AT8YE-UWELG



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 15:41:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GIO2T-UK2GN-UUUX5-HTCZ4-AT8YE-UWELG

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/validator>

14 av 28

5662 Gaustatunet Borettslag - årsrapport 2023.pdf



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 113 575</b>	<b>-10 702</b>	<b>1 113 575</b>	<b>-409 413</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 345 801	-1 080 110	-1 680 000	-1 268 200
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 100 000	3 991 915	0	3 400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 277 187	-1 287 528	-1 245 198	-1 219 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15	0	-500 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 522 988</b>	<b>1 124 277</b>	<b>-2 925 198</b>	<b>912 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-409 412</b>	<b>1 113 575</b>	<b>-1 811 623</b>	<b>503 387</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		604 436	1 517 303		
Kortsiktig gjeld		-1 013 848	-403 728		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-409 412</b>	<b>1 113 575</b>		

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler, dette skyldes sen saksbehandling fra bankens side som gjorde at lånet først ble utbetalt i januar 2024.

Ekstraordinært årsmøte 16.-19.12.2023 har behandlet og godkjent låneopptak på kr. 3.405.516. Nytt lån ble utbetalt 17.1.2024.



Gaustatunet Borettslag

Pr 31.01.2024 er disponible midler kr 3.589.826; således er likviditeten under kontroll.

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 918 026	1 736 789	1 783 920	1 975 128
Innkrevde felleskostnader	2	2 091 668	1 785 644	2 082 080	2 215 872
Ladeinntekter EL-bil		52 931	40 426	50 000	60 000
Andre inntekter	3	597 343	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 659 968</b>	<b>3 562 859</b>	<b>3 916 000</b>	<b>4 251 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-273 133	-16 920	-21 150	-28 200
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 763	-10 110	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 978	-89 740	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-8 781	0	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-5 441 603	-3 539 044	-3 250 000	-2 235 000
Forsikringer		-156 924	-135 354	-156 000	-172 000
Festeavgift		-36 764	-36 764	-46 000	-37 000
Kommunale avgifter	9	-461 327	-329 272	-474 000	-508 000
Andre anlegg - løypebidrag	10	-55 200	-55 200	-55 000	-55 000
Energi		-76 732	-87 740	-100 000	-80 000
Andre driftskostnader	11	-132 875	-140 036	-261 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 868 080</b>	<b>-4 629 150</b>	<b>-4 629 150</b>	<b>-3 735 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-2 208 112</b>	<b>-997 320</b>	<b>-713 150</b>	<b>515 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	500 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 208 112</b>	<b>-497 320</b>	<b>-713 150</b>	<b>515 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 334	2 202	0	0
Finanskostnader	13	-1 147 022	-584 992	-945 000	-1 784 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 137 688</b>	<b>-582 790</b>	<b>-945 000</b>	<b>-1 784 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 345 801</b>	<b>-1 080 110</b>	<b>-1 658 150</b>	<b>-1 268 200</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-3 345 801	-1 080 110		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<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 på felleskostnader		10 585	3 402
Kundefordringer		32 971	40 813
Andre kortsiktige fordringer		0	4 277
Driftskonto OBOS-banken		460 766	1 468 512
Skattetrekkkonto OBOS-banken		99 806	0
Sparekonto OBOS-banken		308	300
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>604 436</b>	<b>1 517 303</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 574 436</b>	<b>95 487 303</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 5 000		230 000	230 000
Annen egenkapital	15	44 168 694	47 514 495
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 398 694</b>	<b>47 744 495</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 684 393	23 861 580
Borettsinnskudd	17	23 477 500	23 477 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 161 893</b>	<b>47 339 080</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 549	33 599
Leverandørgjeld		453 932	41 755
Skyldige offentlige avgifter	18	131 468	0
Påløpte renter		195 820	133 970
Påløpte avdrag		183 317	194 509
Annen kortsiktig gjeld	19	25 763	-105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 013 848</b>	<b>403 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 574 436</b>	<b>95 487 303</b>



Pantstillelse	20	106 577 500	103 677 500
Garantiansvar		0	0

07.03.2024

Styret i Gaustatunet Borettslag

Jan Tore Jahre /s/

Jan Larsen /s/

Thomas Wullum /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	2 076 324
Dugnad	9 200
Utbygningstillegg, bygg B og C	6 144
Kapitalkostnader på IN-lån	1 875 605
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	42 421
Overført til kapitalkostnader	-1 918 026
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 091 668</b>

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

Ekstraordinær innkreving av kapital	Nytt felleslån	597 273
Regnskapskorrigeringer		70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>		<b>597 343</b>

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

Ordinær lønn, ansatte	-199 500
Påløpte feriepenger	-24 938
Fri bil, tlf etc.	-114
Arbeidsgiveravgift - styrehonorar	-16 920
Arbeidsgiveravgift	-31 662
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-273 133</b>

Posten personalkostnader er noe misvisende, da den inkluderer lønnskostnader til innleide vaktmestertjenester i hovedsak knyttet til vedlikeholdsprosjektet.

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 763.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 531
3D Arkitekter AS	-2 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 781</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 240 613
Drift/vedlikehold VVS	-92 624
Drift/vedlikehold elektro	-27 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 343
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 861
Kostnader dugnader	-798
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 441 603</b>

Med ferdigstilling av pågående vedlikeholdsprosjekter mener styret at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er også gjennomført oppgraderinger for å møte dagens standarder, bl.a. innen brannsikring

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

Vann- og avløpsavgift	-461 327
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-461 327</b>

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

GKT, Langrenn og Turistløyper.	-55 200
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-55 200</b>

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

Verktøy og redskaper	-11 280
Snørydding	-100 625
Andre fremmede tjenester	-13 215
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-107
Telefon, annet	-1 944
Bilgodtgjørelse	-406
Bankgebyr	-2 898
Velferdskostnader	-900
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-132 875</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken		7 636
Renter av sparekonto i OBOS-banken		8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 585
Andre renteinntekter		105
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>		<b>9 334</b>

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

Renter og gebyr på lån i SpareBank1 lån nr. 26502533672		-842 693
Renter og gebyr på lån i Sparebank1 lån nr. 24809348187		-108 519
Renter og gebyr på lån i SpareBank1 lån nr. 26107283322		-195 810
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-1 147 022</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006		93 970 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>93 970 000</b>

Gnr.106/bnr.114

Tomten er festet av Øystein Ørnes i 91 år fra 01.01.2001. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har

I stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er blitt gjennomført, jf. Notene om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		32 058 628
Egenkapital fra IN tidligere		28 712 104
Egenkapital fra IN 2023		0
Reduksjon EK fra IN		-16 602 038
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>44 168 694</b>

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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 lån nr. 26502533672	Oppr. lån	
Renter 31.12: 1,95%, løpetid 31 år		-70 717
Opprinnelig, 2006		500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		23 213 211
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		1 075 333
Nedbetalt tidligere, IN		28 712 104
Nedbetalt i år, IN		0
Saldo		-17 716 852

Lånet er et annuitetslån.

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

Sparebank1 lån nr.26107283322	Lån 2 - innløst	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021		-1 208 085
Oppkvittert i år 2022		-3 991 915
Nedbetalt tidligere		130 605
Nedbetalt i år		5 069 395
Saldo		0
Sparebank1 lån nr. 26502533672	Lån 3 - innløst	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,34 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2023		-8 100 000
Nedbetalt tidligere		0
Nedbetalt i år		132 459
Saldo		-7 967 541

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-25 684 393**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-99 806
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 662
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-131 468</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-24 938
Finansavregning	-860
Gebyrer	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-25 763</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 477 500
Pantelån	25 684 393
Påløpte avdrag	183 317
Beregnete IN-forpliktelser	12 110 066
<b>TOTALT</b>	<b>61 455 276</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler, grunnet større vedlikeholdsbehov enn først antatt. Ekstraordinært årsmøte 16.-19.12.2023 har behandlet og godkjent låneopptak på kr. 3.405.516, og nytt lån ble utbetalt 17.1.2024.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Henvendelser må rettes i perioden 02.04.2024-10.04.2024 for å benytte IN-ordningen ved terminforfall 30.4.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 og 30.10.** på borettslagets felleslån. Andelseiere som ikke har etablert IN-avtale fra før må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Til styret

Gaustablikk 29.01.2024

## TIL ALLE BIDRAGSYTERE TIL FASE TO I «ET SPREKERE GAUSTAOMRÅDE»

Det har vært stille rundt dette prosjektet en stund, mest i påvente av en del avklaringer som vi hadde håpet skulle komme i forbindelse med en ny flerpartsavtale i området.

Her er det ikke kommet noen konklusjoner enda, og vi ønsker derfor å jobbe videre med alternative aktiviteter med de midlene vi har til rådighet pr. i dag.

Fase 2 av dette prosjektet var tenkt å finansiere både løypetraseen på sydsiden av Kvitåvatn og snøanlegg i den sløyfen som går øst for Kvitåvatn Fjellstue (ca. 2km)

Budsjettet var på totalt 10.000.000.- hvor 5 mill. var satt av til turveien og de resterende 5 mill. til snøanlegg for en 2 km rundløype.

Totalt kom det inn kr.7.000.000.- fra alle bidragsytere.

Valget vi ble enige om den gang, var å bygge turveien som kostet totalt kr. 5.000.000.- og avvente snøanlegget.

Det betyr at vi pr.dags dato har kr. 2.000.000.- stående på konto som er øremerket snøanlegg fra alle bidragsytere. Kr.500.000.- av disse er øremerket snøanlegg fra Næringfondet i Tinn Kommune. Her har vi en søknad inne om omdisponering til annen infrastruktur.

Siste tilbud vi mottok fra Tecno Alpin på snøanlegg for denne sløyfen på ca. 2 km lød på i overkant av kr. 12.000.000.- altså godt over dobbelt så dyrt som først antatt.

Vi anser det ikke for realistisk å kunne finansiere opp de resterende kr. 10.000.000.- og ønsker derfor å komme med 2 alternativer som vi ber om en tilbakemelding på.

### ALTERNATIV 1

Vi antar at midlene vi har er tilstrekkelig til å lage lys rundt resten av turstien på sydsiden av Kvitåvatn og ønsker å bruke midlene til dette. Om det skulle bli noe til overs går det til felles utbedringer. Være seg bålplasser, benker etc. rundt i Svartdal-Løypa.

Det presiseres at pengene skal brukes til videreutvikling og ikke løpende kostnader.

### ALTERNATIV 2

Pengene tilbakebetales til den enkelte bidragsyter.

I så fall vil beløpet fra for eksempel en velforening gå tilbake til velforeningen, så må foreningen stå for utdeling til de enkelte bidragsytere innad i velforeningen.



For Gaustatunet borettslag er det innbetalt kr. 138.000.- til fase 2, hvorav kr.69.000.- er brukt til turvei og kr.69.000.- er avsatt til snøanlegg. Det er dette siste beløpet vi ber om en tilbakemelding på.

**Vi ber velforeningen om å ta opp dette på årsmøtet og komme med en tilbakemelding til oss hva din velforening ønsker at vi skal gjøre med pengene inne 01.05.2024 til [britt@svartdal.com](mailto:britt@svartdal.com)**

Flertallet avgjør hva vi til slutt ender opp på.

Med vennlig hilsen,  
Styret i Kvitåvatn Langrenns- og Aktivitetsarena  
Einar Rist, Hans Petter Woløen og Britt Svartdal



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.03.24

Selskapsnummer: 5662 Selskapsnavn: Gaustatunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

27 av 28

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



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.