



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 632 047
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUSTADFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 227 786	1 269 990
Sum inntekter		1 227 786	1 269 990
Kostnader			
Lønnskostnad		101 739	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 400	
Annen driftskostnad		1 236 445	836 908
Sum kostnader		1 353 584	905 368
Driftsresultat		-125 798	364 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 103	8 586
Sum finansinntekter		9 103	8 586
Annen finanskostnad		96 956	69 720
Sum finanskostnader		96 956	69 720
Netto finans		-87 853	-61 134
Ordinært resultat før skattekostnad		-213 651	303 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-213 651	303 488
Årsresultat		-213 651	303 488
Totalresultat		-213 651	303 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 651	303 488
Sum overføringer og disponeringer		-213 651	303 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 266 060	6 266 060
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 000	39 200
Sum varige driftsmidler		6 336 060	6 305 260
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 800	4 800
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		30 658	4 800
Sum anleggsmidler		6 366 718	6 310 060
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 454	62 214
Sum fordringer		76 454	62 214
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 823	494 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 823	494 902
Sum omløpsmidler		307 277	557 116
SUM EIENDELER		6 673 995	6 867 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 365 263	3 578 914
Sum opptjent egenkapital		3 365 263	3 578 914
Sum egenkapital		3 367 663	3 581 314
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 169 992	3 157 513
Øvrig langsiktig gjeld		80 930	55 200
Sum annen langsiktig gjeld		3 250 922	3 212 713
Sum langsiktig gjeld		3 250 922	3 212 713
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82	2 051
Leverandørgjeld		52 157	71 098
Skyldige offentlige avgifter		3 172	
Sum kortsiktig gjeld		55 410	73 149
Sum gjeld		3 306 332	3 285 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 673 995	6 867 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539241

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 632 047
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 948 632 047
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 227 786	1 269 990
Sum inntekter		1 227 786	1 269 990
Kostnader			
Lønnskostnad		101 739	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 400	
Annen driftskostnad		1 236 445	836 908
Sum kostnader		1 353 584	905 368
Driftsresultat		-125 798	364 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 103	8 586
Sum finansinntekter		9 103	8 586
Annen finanskostnad		96 956	69 720
Sum finanskostnader		96 956	69 720
Netto finans		-87 853	-61 134
Ordinært resultat før skattekostnad		-213 651	303 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-213 651	303 488
Årsresultat		-213 651	303 488
Totalresultat		-213 651	303 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 651	303 488
Sum overføringer og disponeringer		-213 651	303 488



Organisasjonsnr: 948 632 047
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 266 060	6 266 060
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 000	39 200
Sum varige driftsmidler		6 336 060	6 305 260
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 800	4 800
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		30 658	4 800
Sum anleggsmidler		6 366 718	6 310 060
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 454	62 214
Sum fordringer		76 454	62 214
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 823	494 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 823	494 902
Sum omløpsmidler		307 277	557 116
SUM EIENDELER		6 673 995	6 867 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 365 263	3 578 914
Sum opptjent egenkapital	3 365 263	3 578 914
Sum egenkapital	3 367 663	3 581 314
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 169 992	3 157 513
Øvrig langsiktig gjeld	80 930	55 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 250 922	3 212 713
Sum langsiktig gjeld	3 250 922	3 212 713
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	82	2 051
Leverandørgjeld	52 157	71 098
Skyldige offentlige avgifter	3 172	
Sum kortsiktig gjeld	55 410	73 149
Sum gjeld	3 306 332	3 285 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 673 995	6 867 176



Organisasjonsnr: 948 632 047
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Gaustadfunksjonærenes B/L

7. juni 2023

Selskapsnummer: 109





Velkommen til årsmøte i Gaustadfunksjonærenes B/L

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:

7. juni 2023 kl. 18:00, Det røde huset (Gaustadveien 25, 0372 Oslo).

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 møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gaustadfunksjonærenes B/L



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

Styrets innstilling

Møteleder er valgt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møteleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Protokollvitnene utnevnes av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapitalen for å dekke årets resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0109 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets foreslås satt til kr 30.000,-. Dette fordeles på styres ordinære medlemmer.



I tillegg til dette har ekstern styreleder mottatt løpende honorar iht. avtale vedtatt i fjorårets GF.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styrets foreslås satt til kr 30.000,-. Dette fordeles på styres ordinære medlemmer.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Trodal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Ringheim Lunde

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Rolf Gregersen
- Steffen Jevne

Vedlegg

1. Valgbrev-Obos.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Trodal

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Jon Erik Løvli	Gaustadveien 15 A
Styremedlem	Marit Trodal	Gaustadveien 13 B
Varamedlem	Steffen Jevne	Gaustadveien 15 B
Varamedlem	Knut Ringheim Lunde	Gaustadveien 13 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marit Trodal Gaustadveien 13 B

Varadelegert

Svein Inge Skandfer Hanssen Gaustadveien 127

Valgkomiteen

Ida Cleve Gaustadveien 13 A
Sigrid Ramdal Gaustadveien 15 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gaustadfunksjonærenes B/L

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Gaustadfunksjonærenes B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948632047, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadvn 13-15

Gårds- og bruksnummer:

42 53

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, er festetomt på 7 313 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Gaustadfunksjonærenes B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har ilar styreperioden 2022-2023 bl.a. utført følgende arbeider:

- Den daglige oppfølgingen av borettslagets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra beboerne på mail.
- Styret har avholdt jevnlig styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid.
- Oppfølging av saken om parkering og garasjer. Som de fleste vet er problemstillingene rundt parkering og de eksisterende garasjene et tema som har skapt stort engasjement i borettslaget over mange år, og dette ble ennå mer aktuelt etter at det ble innført forbud mot parkering i hele Gaustadveien rundt påsken 2021. Årsaken til at dette forbudet ble innført var primært for å sikre fremkommelighet for bussen som går der, og det
- er ingen
- tvil om at dette har skapt store utfordringer mht. parkering i nabolaget. Styret har det siste året fortsatt arbeidet tidligere styrer har gjort ifm. problemstillingene knyttet til parkering. Pt. har borettslaget på egen tomt en kombinasjon av parkering i de gamle og til dels felleferdige garasjene, samt asfaltert uteparkering. Målet til styret er å få til en god løsning mht. parkering, hvor alle boliger har tilgang på 1 P-plass, om det er i garasje eller ute.

For å få til en god totalløsning, er det helt nødvendig å se på en oppgradering/utskifting og evt. utvidelse av det eksisterende garasjeanlegget, som tiden har løpt fra og som bærer preg av manglende vedlikehold og forfall.

For at styret og borettslaget skal få gjort noe med dette, var det nødvendig å få eierskapet til garasjene over til borettslaget, da disse helt siden de ble oppført har vært eid av et eget garasje byggelag.

Det ble således gjennomført en ekstraordinær GF den 22.11.22, hvor det med nødvendig flertall ble vedtatt at garasjene overdras til borettslaget uten vederlag, men med fortsatt bruksrett til garasjer for de som allerede var en del av det opprinnelige garasjelaget. Dette var en nødvendig forutsetning for å få signert over eiendomsretten til borettslaget. Alle som var en del av det opprinnelige garasjeanlegget signerte avtale for overdragelse, og det gamle garasje laget ble oppløst pr. 01.02.23.

Dette betyr at fra 01.01.23 ble hele garasjeanlegget borettslagets eiendom, med de rettigheter og forpliktelser dette medfører. Herunder ansvaret for vedlikehold og utbedring av anlegget.

Situasjonen i dag er da et gammelt garasjeanlegg med totalt 17 P-plasser, hvorav 12 disponeres av de som var en del av det opprinnelige garasjelaget, mens 5 plasser disponeres av borettslaget for utleie til andre. I tillegg til dette er det mulig med 9 uteplasser på eksisterende asfalterte flater (hvor det allerede parkeres). Dvs. totalt 26 plasser, som er mer enn 1 pr. bolig (24 boliger).

Det ble også vedtatt i den ekstraord. GF at det settes i gang et prosjekt for å se på en helhetlig plan for garasjer/parkering/el-bil lading/sykkelparkering i borettslaget, da det som nevnt m. gjøres noe med garasjeanlegget. Herunder også se på en god løsning for el-bil lading. Det har dessverre tatt tid å finne en god rådgiver som har kapasitet til å bistå i denne for prosjekteringen, men styret har nå en god kandidat på plass. Planen er nå at dette arbeidet starter opp for fullt etter sommeren.



- Arbeidet med å etablere et moderne sykkelkur hvor både vanlige sykler og el-sykler kan parkeres vil også fortsette i 2023. Dette vil vi også kunne få miljøtilskudd fra både OSLO kommune og OBOS til å gjennomføre.
- Oppfølging av problemstilling med lavere vanntrykk i gaten.
- Gjennomføring av både høstdugnad og vårdugnad.
- Opptak av lån for å finansiere brannvarslingsystemet som ble installert i etterkant. Lånet er på 350.000,-.
- Fjerning av asbest søppel fra felles kjellerbod. Etter henvendelse fra beboer om at det stod asbest søppel i en felles kjellerbod ble det i Sept. 2022 bestilt fjernet av dette som spesialavfall, og boden ble sanert slik at den nå er ryddig og trygg.
- Gjennomført pipefeiling i Nov. 2022.
- Bestilling og montering av 3 nye feieluker som i følge mangel rapport fra feiervesenet var defekte.
- Skifte av knust rute i inngangsparti i 13 A.
- Innkjøp av felles stativ for mekking av sykler.
- Etablering av felles smørebod/mekkebod for sykler i felles bod i kjeller.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere felleskostnadsinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt konsulenthonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaustadfunksjonærenes B/L.

Lån

Gaustadfunksjonærenes B/L har to lån i Eika og ett lån i OBOS-banken. Alle lånene har en flytende, nominell rente pålydende 4,6%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gaustadfunksjonærenes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

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.

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 tilfelle.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta slørdpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapets til lengre del ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsåttede 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 utilsåttede 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>.

Oslo, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GAUSTADFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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



DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		483 967	584 178	483 967	251 867
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-213 651	303 488	-63 965	306 672
Fradrag nytt anleggsmiddel		-46 200	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 400	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	350 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-337 521	-345 587	-356 000	-284 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-58 112	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-232 100	-100 211	-419 965	22 672
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		251 867	483 967	64 002	274 539
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		307 277	557 116		
Kortsiktig gjeld		-55 410	-73 149		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		251 867	483 967		



GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		241 565	247 846	238 320	263 664
Innkrevde felleskostnader	2	986 221	964 032	989 680	1 240 336
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 227 786	1 211 878	1 228 000	1 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 573	-8 460	-8 460	-20 000
Styrehonorar	4	-89 167	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	13	-15 400	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 125	-4 875	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 535	-48 680	-51 000	-54 000
Konsulenthonorar	6	-105 490	-44 082	-30 000	-40 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-468 863	-155 032	-484 000	-159 000
Forsikringer		-85 269	-71 488	-76 000	-94 000
Festeavgift		-200	-100	-100	-100
Kommunale avgifter	8	-225 953	-216 118	-222 605	-258 000
Energi/fyring		-36 151	-51 441	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 000	-123 450	-125 000	-139 000
Andre driftskostnader	9	-118 058	-116 843	-105 000	-126 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 353 584	-905 368	-1 231 965	-1 040 920
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-125 798	306 510	-3 965	463 080
Innbetalt andel fellesgjeld		0	58 112	0	0
DRIFTSRESULTAT		-125 798	364 622	-3 965	463 080
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 103	8 586	0	0
Finanskostnader	11	-96 956	-69 720	-60 000	-156 408
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 853	-61 134	-60 000	-156 408
ÅRSRESULTAT		-213 651	303 488	-63 965	306 672
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	303 488		
Fra annen egenkapital		-213 651	0		



GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 266 060	6 266 060
Andre varige driftsmidler	13	70 000	39 200
Aksjer og andeler	14	4 800	4 800
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 366 718	6 310 060
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 350	60 300
Andre kortsiktige fordringer	15	3 104	1 914
Driftskonto OBOS-banken		228 387	263 789
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 998	0
Sparekonto OBOS-banken		438	231 113
SUM OMLØPSMIDLER		307 277	557 116
SUM EIENDELER		6 673 995	6 867 176
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	16	3 365 263	3 578 914
SUM EGENKAPITAL		3 367 663	3 581 314
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 169 992	3 157 513
Borettsinnskudd	18	55 200	55 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 250 922	3 212 713
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 157	71 098
Skyldige offentlige avgifter	20	3 172	0
Påløpte renter		82	2 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 410	73 149



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **6 673 995 6 867 176**

Pantstillelse	21	9 005 200 8 655 200
Garantiansvar		0 0

Oslo, 23.02.2023

Styret i Gautstadvaksjonærenes Borettslag

Bjørn Vestgård /s/

Jon Erik Løvli /s/

Marit Trodal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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	771 517
Balkong	158 400
Trappevask	49 824
Garasje	9 840
Kapitalkostnader på IN-lån	239 155
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 410
Overført til kapitalkostnader	-241 565
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	989 581

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	986 221

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 573

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 89 167.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 303
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 896
Andre konsulenthonorarer	-40 292
SUM KONSULENTHONORAR	-105 490

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sfty AS	-222 226
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-222 226
Drift/vedlikehold bygninger	-178 825
Drift/vedlikehold elektro	-26 804
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 957
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 220
Egenandel forsikring	-25 637
Kostnader dugnader	-4 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-468 863

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 193
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-70 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 953

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 506
Vakthold	-26 786
Renhold ved firmaer	-50 028
Snørydding	-27 330
Andre fremmede tjenester	-4 674
Andre kontorkostnader	-740
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-2 532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 058

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	565
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 145
SUM FINANSINNTEKTER	9 103

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-9 788
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-80 429
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 467
Renter på leverandørgjeld	-272
SUM FINANSKOSTNADER	-96 956

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	1 012 700
Oppskrevet 1972	770 700
Rehabilitering av balkonger 2010-2011	823 560
Tilgang 1990	3 659 100
SUM BYGNINGER	6 266 060

Eiendommen er bygslet fra Gaustad Sykehus/statsbygg i 99år fra 06.08.1947

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	46 200
Avskrevet i år	-15 400
	30 800
Innskudd garasje	
Tilgang 1995	10 000
	10 000
Garasjeanlegg	
Tilgang 1963	2 200
Tilgang 1990	10 000
Tilgang 1998	10 000
	22 200
Garasje borettslaget	
Tilgang 1990	7 000
	7 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	70 000

De varige driftsmidlene avskrives ikke

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 400**

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi: 4 800

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN avsetning	3 104
------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 104
---	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 348 966
----------------------	-----------

Egenkapital fra IN tidligere	432 423
------------------------------	---------

Egenkapital fra IN 2022	0
-------------------------	---

Reduksjon EK fra IN	-416 126
---------------------	----------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 365 263
------------------------------	------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS (Eika3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 27 år.

	-2 604	
Opprinnelig 2015	024	
Nedbetalt tidligere	-163 218	
Nedbetalt i år	99 951	
		-2 667
		291

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 793	
		-344 207

Eika Boligkreditt AS lån (Eika2 IN lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

	-4 638	
Opprinnelig 2003	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 815 306	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	231 777	
Nedbetalt tidligere, IN	432 423	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-158 494

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 169****992**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948 -55 200

SUM BORETTSINNSKUDD -55 200**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -25 730

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -25 730

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 998
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 174
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 172

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	3 169 992
Beregnete IN-forpliktelse	16 297
TOTALT	3 241 489

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 266 060
TOTALT	6 266 060

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styret har e-postadresse gaustadfunksjonarenes@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Borettslaget har avtale med Nova Service om renhold av fellesarealene

Parkering

Borettslaget har fire garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet for de som melder interesse.

Styret kommuniserer ut via Vibbo dersom det blir ledige plasser. I tillegg eier borettslaget en garasje som brukes til redskap og sykler.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til inngangsdørene er nå mulig å kopiere selv. Skilt fås ved henvendelse til styret.



Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Gaustadveien 13 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kontakt styret for kort.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88016770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05 og 01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier 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**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Gaustadfunksjonærenes B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Oppussing av oppganger, byttet tre kjellervinduer	
2018 - 2019	Byttet inngangsdør 13 A	Nye panelovner ved alle inngangspartier Ny utelampe på tunet For å unngå fuktskader i mur
2017	Vannbrett/sålbenker under alle vinduer	
2016 - 2017	Reparasjon skadet fasade	
2015	Anskaffet ny flaggstang	
2013	Sikre skadet fasade	Sikring av skadet fasade. Planlegger videre arbeid med dette i 2014.
2012	Nytt porttelefonanlegg installert i 13A	Nytt porttelefonanlegg installert i 13A
2012	Nedløpsrør tak	Nedløpsrør fra tak er skiftet ut
2011	Nytt porttelefonanlegg installert i 13B	
2010	Nye balkonger + utbedr. fellesvaskeri	Nye balkonger og utbedring av frostskafer i fellesvaskeri.
2009	Nytt porttelefonanlegg installert i 15A	
2008	Trappeneser + lekestativ	Ødelagte trappeneser er byttet ut og erstattet med nye. Nytt lekestativ er satt opp.
2006	Utbedring av elektrisk anlegg	
2005	Brannsikring	Skiftet alle brannvarslere i entreene. Kontroll av brannslukkeutstyr og brannsikring i leilighetene.
2004	Utskiftning av inngangsdører	
2001 - 2003	Våtromsrehabilitering	
1997	Oppussing trappeoppganger	
1996	Reparasjon av tak	
1995	Lekeapparater utomhus	



Ida Cleve
Gaustadveien 13 A
0372 Oslo

30.05.2023

Valgkomiteens oppgaver i Gaustadfunksjonærenes B/L

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Ida Cleve	Gaustadveien 13 A
Sigrd Ramdal	Gaustadveien 15 B

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
-------	----------------	-------------
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Steffen Jevne	Gaustadveien 15 B
Varamedlem	Knut Ringheim Lunde	Gaustadveien 13 A
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år



Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere velger hvert år *en* kandidat med varamedlem til å bli trukket ut som delegert. Det foretas trekning av delegerte til generalforsamlingen i OBOS blant disse kandidatene. Det trekkes ut *en* delegert for hver 500. påbegynte andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarse, PB 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Gautadfunksjonærenes B/L
Org.nr. 948632047

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Jon Erik Løvli	Gaustadveien 15 A
Styremedlem	Marit Trodal	Gaustadveien 13 B
Varamedlem	Steffen Jevne	Gaustadveien 15 B
Varamedlem	Knut Ringheim Lunde	Gaustadveien 13 A

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Marit Trodal Gaustadveien 13 B

Varadelegert

Svein Inge Skandfer Hanssen Gaustadveien 127

VALGKOMITEEN

Ida Cleve	Gaustadveien 13 A
Sigrid Ramdal	Gaustadveien 15 B

ANDRE UTVALG

[navn.]	[Adresse]
[navn.]	[Adresse]



0109 Gaustadfunksjonærenes B/L

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:..... Marit Trodal Adresse..... Gaustadveien 13 B
.....
..... E-postadresse..... mtrodal@hotmail.com
.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Rolf Gregersen..... Adresse: Gaustadveien 15 A
..... E-postadresse: Rolv.Gregersen@hl-display.com
Navn: Steffen Jevne Adresse: Gaustadveien 15 B
..... E-postadresse: jevnen@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Knut Ringheim Lunde Adresse: Gaustadveien 15 A
..... E-postadresse: knutringheim@protonmail.com
2. Navn:..... Adresse.....
..... E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
..... E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
..... E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Marit Trodal Adresse: Gaustadveien 13 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ida Cleve Adresse: Gaustadveien 13 A
..... E-postadresse: ida.cleve@cappelendamm.no
Navn: Sigrid Ramdal Adresse: Gaustadveien 15 B
..... E-postadresse: sigram@hotmail.com
Navn:..... Adresse.....
..... E-postadresse.....

F. Andre utvalg

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



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

Dato..... I valgkomiteen for Gaustadfunksjonærenes B/L

.....
.....



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 109 **Selskapsnavn:** Gaustadfunksjonærenes B/L

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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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