



Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget

For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.385,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.328** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).

Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.

Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.882,-** inkl. mva. Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
 - A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
 - B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.



- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.882,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.24

"Sedvaner" for Gokstadveien 4 Borettslag

Borettslaget har vært etablert som borettslag i noen år nå. Underveis er det blitt enighet om diverse saker som ikke er stadfestet i vedtektene eller tatt inn i ordensreglene - for ikke å overregulere. Årsaken til disse reglene / enighetene har vært for å øke trivsel og ta hensyn til naboene. Siden det nå er kommet inn nye andelseiere / beboere, er det ryddig å informere om disse avtalene. Hvis noen er uenige i disse reglene, kan det jo alltid omreguleres ved neste generalforsamling.

Følgende punkter har vært diskutert og avtalt:

Røyking

Det skal ikke røykes i nærheten av vinduene til beboerne som bor i 1. etasje - verken utenfor villaen eller teglsteisbygget. Røykerne går ut for å slippe røyk i sine leiligheter, mens naboen får røyken inn i sine dersom det røykes like utenfor vinduene.

Det ble også fremmet forslag om å sette opp askebeger ute. Forslaget ble nedstemt med den begrunnelsen at alle skulle ta ansvar for egne gjester ved å sende askebeger med gjestene ut, og også ta ansvar for egen røyking.

Dette er det det er blitt enighet om når det gjelder røyking. Et forslag nå når vi har fått en uteplass å sitte på, er at det kan gjøres til røykeplass. Der er det ingen vinduer og ingen som sjeneres.

"Privat uterom"

Det ble også enighet om at en respekterer det direkte uteområdet foran naboens vinduer, slik at en ikke står / sitter der og prater, eller lar gjestene sine oppholde seg der. Enten det er soverom, kjøkken eller bad det gjelder, er det greit at en kan være privat på de rommene. Dette går jo begge veier. Innenfra kan en jo høre alt som blir sagt like utenfor vinduene sine. Det er vel ikke ønskelig for "praterne" heller.

Igjen er det en oppfordring til å bruke uteplassen. Der kan en prate uforstyrret og "uavlyttet".

Dugnadsinnsats

Det holdes to faste dugnader pr år, helgen før 17. mai og 2. helgen i oktober på lørdagene. Det blir grilling etc. Det lages arbeidsliste, folk krysser seg av på det de vil. Det vises smidighet i forhold til tidspunkt. Hvis det ikke passer for noen, kan de ta en annen helg. Praksisen med å belønne for dugnadsinnsats, faller bort, i stedet innføres pliktig deltakelse. Vi fordeler ellers uteområde på 8 ulike deler utenfor de forskjellige leilighetene, og holder det bra der, og tar ellers felles ansvar.

Snømåking

Da det en vinter var mye snø, og ikke alle var like ivrige snømåkere, var det noen av dørene som fikk ganske mye "juling" både når de skulle lukkes og åpnes pga. snø og is. Vi diskuterte i styret om snømåking burde inn i ordensreglene, men ble enige om at det var bedre å oppfordre alle til å ta ansvar for egen utedør, se om det fungert og hvis ikke, få det inn i ordensreglene. Det har fungert fint etter det. Alle måker for egen dør, og der det er flere beboere med felles dør, fordeler man ansvar.

Søppelsortering

Andelseierne oppfordres til å sortere søppel. Poser / sekker både til bioavfall og plastavfall

ligger i kjelleren. Fra og med 01.11.11 henter kommunen plastavfall som sorteres i kommunens sekker for plastavfall. NB! Kommunen krever at plastavfallet legges i deres sekker beregnet på dette, og skal ikke legges løst i dunken. Dunk til plastavfall er bestilt hos kommunen. Den blir tilsvarende dunken til restavfall (grått lokk), men er merket plastavfall. Med den nye ordningen - restavfall hentes kun hver tredje uke, er plastsortering nødvendig!

Fellesareal i kjeller

Det er enighet om at fellesareal i kjeller kun skal benyttes til borettslagets felles eiendeler, og at andelseierne kun benytter egne boder til sine private eiendeler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.07.24 Side 1 av 3

Gokstadveien 4 borettslag	Vår ref.: 1207/5	Fødselsdato eier: 02.03.1989
Gokstadveien 4G	Type: Borettslag frittstående	
3216 SANDEFJORD	Eiere: Marite Linde	
Organisasjonsnr: 991 348 212	Andelsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 11 645

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 429
	Avdrag felleslån	405
	Renter IN-lån	2 606
	Avdrag IN-lån	2 329
	Renter felleslån	1 277
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredbånd	599

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.08.2024	Tot. utg. i kr.:	11 666
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 429
	Avdrag felleslån		408
	Renter IN-lån		2 596
	Avdrag IN-lån		2 358
	Renter felleslån		1 276
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredbånd		599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	828 614	Gjeld siste årsoppg.:	848 460
Klient ajourf. lån:	8 801 904,54	Klient gj. s. årsoppg.:	7 607 102

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136122655, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54.00527

Saldo per 30.07.2024: 3 126 009

Andel av saldo: 553 166

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2037)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364616221, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 30.07.2024: 4 305 707

Andel av saldo: 275 449

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2050)

Flytende rente, kvartalsvise terminer.

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lån.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.07.24 Side 2 av 3

Gokstadveien 4 borettslag	Vår ref.: 1207/5	Fødselsdato eier: 02.03.1989
Gokstadveien 4G	Type: Borettslag frittstående	
3216 SANDEFJORD	Eiere: Marite Linde	
Organisasjonsnr: 991 348 212		

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Christoffersen
Adresse: Elligers gate. 4
Postnr/-sted: 3264 LARVIK
Telefon: Mob.: 91191991
E-post: gokstadveien4@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	848 460	Andre inntekter:	517
Annen formue:	19 183	Utgifter:	41 292		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 43/82
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 1244.5
Årlig festeavgift: 6 234,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP660888
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.02.2007
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.07.24 Side 3 av 3

Gokstadveien 4 borettslag

Vår ref.: 1207/5

Fødselsdato eier: 02.03.1989

Gokstadveien 4G

Type: Borettslag frittstående

3216 SANDEFJORD

Eiere: Marite Linde

Organisasjonsnr: 991 348 212

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ORDENSREGLER FOR GOKSTADVEIEN 4 BORETTSLAG

Endret av styret, 01.06.2016

1. Andelseier i borettslaget plikter å rette seg etter, borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal det sendes nabovarsel (i god tid) 14 dager i forveien.
Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres i tidsrommet kl.08.00 til 16.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.
3. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Det er ikke tillatt å luften dyret på borettslaget sin eiendom. Dyret må videre ikke være til sjenanse for andre beboere.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i trå med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier selv frakte bort til miljøstasjonen.
5. Andelseier har ansvaret for vask av felles trappeoppgang.
6. Andelseier har ansvar for at fellesutgangsdør alltid er lukket og låst.
7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til en hver tid være ivaretatt på fellesarealet.
8. Styret innkaller til dugnad etter behov.
9. Fellesarealene i borettslaget skal til en hver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer og tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.
10. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.
11. Lagring av private gjenstander/utstyr skal ikke skje på fellesarealet eller utenfor tildelte boder.
12. På borettslaget sin eiendom, er det kun en parkeringsplass for gjester. Ellers har hver andel tildelt parkering merket med andelens bolignummer/bokstav.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gokstadveien 4 borettslag tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00
- Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Laurin Hansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Laurin Hansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Finn Roger Graneng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak: Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 20 00,- ble godkjent.
Fordeles med kr 10 000,- til styreleder og kr 5 000,- til hver av styremedlemmene.

4. Valg

4.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Christoffersen for 1 år.

Styret fikk fullmakt av generalforsamlingen til å inngå avtale mellom Geir Christoffersen og borettslaget som gjelder vilkår og omfang av hans engasjement som styreleder.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Finn Roger Graneng for 2 år.

Valgt ble: Thomas Nissen for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak

Valgt ble: Johann Sebastian Bø for 1 år.

5. Andre saker

Ingen saker til behandling

Vedtak: Tatt til orientering



Møteleder



Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gokstadveien 4 borettslag

Tid og sted: Onsdag 10.05.2023 kl. 17:00 - Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av medlem til styret

4.2 Valg av varamedlem til styret

5 Andre saker - ingen innkomne saker

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'x'):

- o - Styreleder - Thomas Nissen
- o - Styremedlem - Finn Roger Graneng
- x - Styremedlem - Louise Stephensen

x - Varamedlem - Carina Winther Klavenes

4.1 Valg av medlem til styret

Forslag til vedtak: Louise Stephensen gjenvelges for 2 år

4.2 Valg av varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Carina Winther Klavenes gjenvelges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	429 707	478 828
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	275 731	102 201
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-294 716	-85 606
Endringer i andre langsiktige poster	-61 878	-65 716
B. Årets endring disponible midler	-80 862	-49 121
C. Disponible midler	348 845	429 707
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	13 443	25 377
Forskuddsbetalte forsikr.premie	61 987	57 394
Andre forskuddsbet. kostnader	29 349	26 298
Driftskonto	327 568	418 493
Leverandører	-67 961	-74 225
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 685	-841
Mellomregning finansieringsforetak	-13 857	-22 788
Disponible midler	348 845	429 707

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 072 923	962 412	1 033 868	1 136 376
Sum leieinntekt		1 072 923	962 412	1 033 868	1 136 376
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	3 951	0	0
Sum annen inntekt		0	3 951	0	0
Sum inntekt		1 072 923	966 363	1 033 868	1 136 376
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	45 382	56 563	56 500	55 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	67 767	63 317	65 500	71 900
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	5 600	6 664
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	1 528	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	175 722	295 470	65 000	70 000
Revisjonshonorar		4 298	4 164	4 318	4 600
Forretningsførerhonorar		29 820	28 756	29 820	30 685
Andre honorar	9	8 143	14 886	7 388	7 000
Kontorkostnad		0	540	500	500
TV/bredbånd		57 504	57 504	57 504	57 504
Forsikring		235 779	218 362	236 578	254 942
Andre kostnader	10	5 375	5 958	7 080	8 829
Sum kostnad		652 610	769 869	558 608	590 944
Driftsresultat før IN		420 313	196 494	475 260	545 432
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		61 878	65 716	0	0
Driftsresultat etter IN		482 191	262 210	475 260	545 432
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 111	13	0	0
Rentekostnad		209 571	160 021	148 602	244 575
Netto finansposter		206 460	160 008	148 602	244 575
Årsresultat		275 731	102 201	326 658	300 857
Overført til/fra annen egenkapital		275 731	102 201	8 000	0
SUM OVERFØRINGER		275 731	102 201	8 000	0

Balanse 2022 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	9 990 000	9 990 000
Sum anleggsmidler		9 990 000	9 990 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 443	25 377
Forskuddsbetalte kostnader		91 336	83 692
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		327 568	418 493
Sum omløpsmidler		432 348	527 561
SUM EIENDELER		10 422 348	10 517 561

Balanse 2022 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 824 597	-3 100 329
Sum opptjent egenkapital		-2 824 597	-3 100 329
Sum egenkapital	11	-2 784 597	-3 060 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantgjeld	12	7 987 103	8 281 819
Borettsinnskudd		3 950 000	3 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 186 339	1 248 217
Sum langsiktig gjeld		13 123 442	13 480 036
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 961	74 225
Påløpne renter		1 685	841
Annen kortsiktig gjeld	13	13 857	22 788
Sum kortsiktig gjeld		83 503	97 854
Sum gjeld		13 206 945	13 577 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 422 348	10 517 561
Pantstillelser	14	13 123 442	13 480 036

Sted: Sandefjord

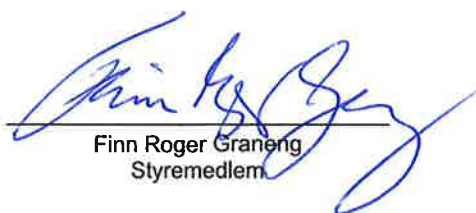
Dato: 19/3 23



Thomas Nissen
Styreleder



Louise Stephensen
Styremedlem



Finn Roger Graneng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	509 084	440 244
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	57 504	57 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	204 312	146 267
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	302 023	318 397
Sum	1 072 923	962 412

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	3 951
Sum	0	3 951

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	20 000
Sum	22 820	22 820

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 990 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 990 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 8 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 43, b.nr 82 i Sandefjord kommune. Festetomt på 1244,5 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP660888.10.1.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6362 Skadedyrutryddelse	32 782	30 776
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 600	23 231
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 556
Sum	45 382	56 563

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	67 767	63 317
Sum	67 767	63 317

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	1 528
Sum	0	1 528

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	171 547	294 743
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 175	728
Sum	175 722	295 470

Konto 6601 gjelder blant annet utskiftning av vinduer.

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

Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 143	14 886
Sum	8 143	14 886

Konto 6714 gjelder hovedsaklig tilleggsavtale IN.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	790	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	2 462	4 924
7770 Betalingskostnader	936	945
7771 Andre gebyrer	92	0
7772 Omkostninger inkasso	1 083	0
7773 Omkostninger innkreving	98	89
7795 Husleietap	-87	0
Sum	5 375	5 958

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	40 000	0	40 000
Sum innskutt egenkapital	40 000	0	40 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 100 329	275 732	-2 824 597
Sum opptjent egenkapital	-3 100 329	275 732	-2 824 597
Sum egenkapital	-3 060 329	275 732	-2 784 597

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	16364616221	12136122655
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	3.69 %	4.05 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2050	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 563 494	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 532 592	3 749 227
Avdrag i perioden:	108 855	185 861
Lånesaldo 31.12:	4 423 737	3 563 366
Saldo 5 år frem i tid:	3 929 738	2 618 833
Andelssaldo 01.01:	0	1 248 217
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	61 878
Andelssaldo 31.12:	0	1 186 339
Sum pantegjeld for lån:	4 423 737	4 749 705

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136122655	2	593 895	1 187 790
	4	593 894	2 375 576
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364616221	1	997 947	997 947
	1	826 659	826 659
	1	618 132	618 132
	1	588 342	588 342
	1	379 815	379 815
	1	372 370	372 370
	1	357 473	357 473
	1	283 000	283 000

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	13 857	22 788
Sum	13 857	22 788

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	9 173 442
Innskuddskapital	3 950 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	13 123 442
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 990 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 3 960 000 kroner.

Til generalforsamlingen i Gokstadveien 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gokstadveien 4 Borettslags årsregnskap 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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


eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 24. mars 2023
KPMG AS



Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor

Velkommen til generalforsamling/årsmøte

Generelt for generalforsamlinger/årsmøter:

- Generalforsamlingen/årsmøtet er borettslagets/sameiets øverste myndighet.
- Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker.
- Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet, men rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.
- Eier kan møte med fritt valgt fullmektig.
Dersom denne retten benyttes, må den uforbeholdne fullmakten under fylles ut.
En fullmakt kan ubegrunnet tilbakekalles når som helst.

For borettslag spesielt:

- I *borettslag* har hver andel kun én stemme på generalforsamlingen, dvs. at en andel med flere eiere kan avgi bare én stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

For sameier spesielt:

- I *sameier* er stemmefordelingen nedfelt i vedtektene.
- Ingen begrensning for hvor mange fullmakter en fullmektig kan ha.

Fylles ut og leveres fullmaktshaver FØR møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Fullmakt til generalforsamling/årsmøte

Fullmakt gis fra eier:

Adresse:

Leilighetsnummer:

Borettslag/sameie:

Eier av ovennevnte leilighet gir
(navn på fullmektig)

en uforbeholden fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den ____ / ____ - 2023.

Sandefjord, den ____ / ____ 2023.

(eiers signatur/underskrift)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gokstadveien 4 borettslag onsdag 10.05.2023 kl. 17:00
- Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ ANNETTE TVEDT

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: ANNETTE TVEDT

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: THOMAS NISSEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak:

Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 20 000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av medlem til styret

Vedtak:


Valgt ble: LOUISE STEPHENSEN for 2 år.

4.2 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:

Valgt ble: CARINA W. KLAVENES for 1 år.

5. Andre saker - ingen innkomne saker



Møteleder



Protokollvitne

VEDTEKTER

for Gokstadveien 4 Borettslag org nr 991 348 212 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.06.07, endret på ekstraordinær generalforsamling 24.06.10 - punkt 12, sist endret 30.06.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gokstadveien 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune, og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 5.000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av meierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når

andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovesikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reoperasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovesikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slike som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer og balkonger ol.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reoperasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge

vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnad og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds rifflig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der

medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Spesielle beslutninger

12-1 Avdeling av hageområde

Det ble på ekstraordinær generalforsamling 24.06.10 med 2/3 flertall besluttet at den delen av fellesområdet som ligger foran villaen mot veien, skal legges til leilighet A som deres private hage. For denne fordelen yter andelseier av leilighet A en engangssum til borettslaget på kr 20.000,-. Området avgrenses med gjerde. Dersom senere generalforsamlinger skulle ønske å omstøte dette, ble det enighet om at borettslaget da må betale andelseier av leilighet A tilbake de kr 20.000,-, samt gi kompensasjon for de utgifter eier av seksjon A har hatt for å forme hagen til det den er på tilbakestillsestidspunktet.



INNKALLING 2024

Gokstadveien 4 borettslag

Tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00

Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gokstadveien 4 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av leder

4.2 Valg av medlemmer til styret

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

5 Andre saker

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på totalt kr. 20 000,- godkjennes. Fordeles med kr 10 000,- til styreleder og kr 5 000,- til hver av styremedlemmene.

4. Valg

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'x'):

- x - Styreleder - Thomas Nissen
- x - Styremedlem - Finn Roger Graneng
- x - Styremedlem - Louise Stephensen
- x - Varamedlem - Carina Winther Klavenes

4.1 Valg av leder

Styret ønsker å fremme forslag om å engasjere en ekstern styreleder, og ønsker å foreslå Geir Christoffersen som kandidat. Vedlagt følger en avtale som gjelder vilkår og omfang av hans engasjement om han blir valgt.

Forslag til vedtak: Geir Christoffersen velges som styreleder for 1 år. Dersom han blir valgt gis samtidig styret fullmakt til å inngå vedlagte avtale.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Louise Stephensen er i utgangspunktet ikke på valg i år, men da hun har valgt å trekke seg skal det velges 2 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: - Finn Roger Graneng gjenvelges for 2 år
- Thomas Nissen velges for 1 år

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem.

Carina Winther Klavenes stiller til gjenvalg.
Johann Sebastian Bø stiller til valg.

5. Andre saker

Ingen saker til behandling

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	348 845	429 707
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	247 050	275 731
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-442 340	-294 716
Endringer i andre langsiktige poster	143 322	-61 878
B. Årets endring disponible midler	-51 968	-80 862
C. Disponible midler	296 877	348 845
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	399 471	432 348
Kortsiktig gjeld	-102 594	-83 503
C. Disponible midler	296 877	348 845

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 221 600	1 072 923	1 136 376	1 282 100
Sum leieinntekt		1 221 600	1 072 923	1 136 376	1 282 100
Sum inntekt		1 221 600	1 072 923	1 136 376	1 282 100
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	70 090	45 382	55 500	63 800
Kommunale avgifter/renovasjon		85 927	67 767	71 900	94 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	6 664	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 093	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	122 840	175 722	70 000	70 000
Revisjonshonorar		4 594	4 298	4 600	4 900
Forretningsførerhonorar		30 685	29 820	30 685	32 400
Andre honorar		9 504	8 143	7 000	8 300
Kontorkostnad		0	0	500	500
TV/bredbånd		57 504	57 504	57 504	57 500
Forsikring		254 760	235 779	254 942	270 000
Andre kostnader		11 947	5 375	8 829	10 750
Sum kostnad		671 763	652 610	590 944	635 370
Driftsresultat før IN		549 837	420 313	545 432	646 730
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		56 678	61 878	0	0
Driftsresultat etter IN		606 515	482 191	545 432	646 730
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 086	3 111	0	0
Rentekostnad		367 551	209 571	244 575	406 458
Netto finansposter		359 465	206 460	244 575	406 458
Årsresultat		247 050	275 731	300 857	240 272
Overført til/fra annen egenkapital		247 050	275 731	0	0
SUM OVERFØRINGER		247 050	275 731	0	0

Balanse 2023 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	9 990 000	9 990 000
Sum anleggsmidler		9 990 000	9 990 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 064	13 443
Forskuddsbetalte kostnader		96 813	91 336
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		287 594	327 568
Sum omløpsmidler		399 471	432 348
SUM EIENDELER		10 389 471	10 422 348

Balanse 2023 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 577 547	-2 824 597
Sum opptjent egenkapital		-2 577 547	-2 824 597
Sum egenkapital	7	-2 537 547	-2 784 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	7 544 763	7 987 103
Borettsinnskudd		3 950 000	3 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	1 329 661	1 186 339
Sum langsiktig gjeld		12 824 424	13 123 442
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 766	67 961
Påløpne renter		3 375	1 685
Annen kortsiktig gjeld		15 453	13 857
Sum kortsiktig gjeld		102 594	83 503
Sum gjeld		12 927 018	13 206 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 389 471	10 422 348
Pantstillelser	9	12 824 424	13 123 442

Sted: _____

Dato: _____

Thomas Nissen
Styreleder

Louise Stephensen
Styremedlem

Finn Roger Graneng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	555 688	509 084
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	57 504	57 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	364 392	204 312
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	244 016	302 023
Sum	1 221 600	1 072 923

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	20 000
Sum	22 820	22 820

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 990 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 990 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 8 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 43, b.nr 82 i Sandefjord kommune. Festetomt på 1244,5 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP660888.11.1.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrtryddelse	35 570	32 782
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 520	12 600
Sum	70 090	45 382

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6552 Driftsmateriell	1 093	0
Sum	1 093	0

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	115 248	171 547
6602 Vedlikehold VVS	4 378	0
6603 Vedlikehold elektro	3 214	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 175
Sum	122 840	175 722

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	40 000	0	40 000
Sum innskutt egenkapital	40 000	0	40 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 824 597	247 050	-2 577 547
Sum opptjent egenkapital	-2 824 597	247 050	-2 577 547
Sum egenkapital	-2 784 597	247 050	-2 537 547

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	16364616221	12136122655
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	5.29 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2050	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 563 494	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 423 737	3 563 366
Avdrag i perioden:	81 328	361 012
Lånesaldo 31.12:	4 342 410	3 202 353
Saldo 5 år frem i tid:	3 925 401	2 344 842
Andelssaldo 01.01:	0	1 186 339
Innbetalt IN i perioden:	0	200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	56 678
Andelssaldo 31.12:	0	1 329 661
Sum pantegjeld for lån:	4 342 410	4 532 014

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136122655	1	566 675	566 675
	4	566 674	2 266 696
	1	368 981	368 981
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364616221	1	979 600	979 600
	1	811 461	811 461
	1	606 768	606 768
	1	577 525	577 525
	1	372 832	372 832
	1	365 525	365 525
	1	350 901	350 901
	1	277 797	277 797

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 874 424
Innskuddskapital	3 950 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	12 824 424
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 990 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 3 960 000 kroner.

Resultat og balanse med noter for Gokstadveien 4 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gokstadveien 4 borettslag

Styreleder	Thomas Nissen (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Louise Stephensen (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Finn Roger Graneng (sign.)	25.02.2024

Til generalforsamlingen i Gokstadveien 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gokstadveien 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-02-26 19:46:09 UTC



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>

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Gokstadveien 4 Borettslag, org.nr. 991 348 212, og Geir Christoffersen, f.dato 30.10.1968, er det inngått slik avtale:

§ 1 Oppdragets varighet

Geir Christoffersen velges som ekstern styreleder for Gokstadveien 4 Borettslag for en periode på 1 år fra våren 2024 fram til generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Ekstern styreleder i Gokstadveien 4 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for andelseiernes beste.

Ekstern styreleder har særskilt ansvar for følgende:

- oppfølging av borettslagets økonomi og eiendomsmasse.
- organisere styrearbeidet og avtale intern arbeidsfordeling.
- forberede, innkalle og gjennomføre (fysisk eller digitalt) styremøter og ordinær generalforsamling.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter og generalforsamling.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- utarbeide forslag til borettslagets budsjett, og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- anwise og betale fakturaer for borettslaget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra andelseiere og leietakere mv. Videre sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid, samt sørge for behandling i styret der dette er nødvendig.
- god digital kommunikasjon mellom styrets medlemmer, forretningsførere, leverandører og andelseiere.
- fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- ha dialog med borettslagets leverandører og forretningsførere.
- sørge for at borettslaget har et fungerende HMS-system.
- sørge for at endringer av opplysninger om borettslaget blir registrert i foretaksregisteret.

Oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, byggemøter, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i borettslaget inngår ikke i avtalens primæroppgaver.

§ 3 Ved ferie og fravær

Ferieavvikling og fravær avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Ekstern styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. I tillegg har de øvrige styremedlemmer ansvaret for planlegging og gjennomføring av dugnadsarbeid på borettslagets eiendom.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for andelseiere/leietakere sine muntlige henvendelser, og sørger for skriftlig informasjon i postkasse eller oppslag der dette er nødvendig.

Borettslaget skal etablere et HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Borettslaget forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Gokstadveien 4 Borettslag betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et honorar til ekstern styreleder på kr. 28.000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales 2 ganger pr periode med ½-part, henholdsvis 1.10.2024 og 1.4.2025.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utgifter og utlegg som ekstern styreleder har hatt i utøvelsen av vervet refunderes.

Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

Sandefjord, ____ / ____ - 2024

Geir Christoffersen

Gokstadveien 4 Borettslag

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Gokstadveien 4 borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

