



# Årsmøte 2022

---

SE Gudbrandsgard Apartments

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2022

# Velkommen til årsmøte i SE Gudbrandsgard Apartments

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

## Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 17:00 og lukker 12. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2439>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 9. juni kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 9. juni kl. 17:00 , Teams.

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og referent
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2022
7. Fastsettelse av honorarer
8. Skille ut næringsseksjon
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Gudbrandsgard Apartments**

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Daniel Walter foreslås som møteleder

### Forslag til vedtak

Daniel Walter velges som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

### Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner og referent

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.  
Daniel Walter foreslås som referent.

### Styrets innstilling

Bjørn Isaksen og Odd Stensrud foreslås som protokollvitner. Daniel Walter foreslås som referent.

## **Forslag til vedtak**

Bjørn Isaksen og Odd Stensrud er valgt. Daniel Walter velges som referent.

---

Sak 4

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

## **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

### **Vedlegg**

1. 2439 Årsregnskap 2021 SE Gudbrandsgard Apartments signert.pdf
  2. 2439 Årsrapport 2021 Sameiet Gudbrandsgard Apartments org 1.2.pdf
  3. 2439 Budsjett kostnad rehabilitering 2021 SE Gudbrandsgard Aparments.pdf
  4. 2439 BDO Revisjonsberetning 2021 - 2439 - Gudbrandsgard Apartment Sameiet - 2 juni 2022.pdf
-

Sak 6

## Budsjett 2022

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet behandler budsjettforslag for 2022 og vedtar eventuelle endringer av felleskostnader.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å øke felleskostnader med 45% fra 01.01.2022 og ber om tilslutning til sitt budsjettforslag. De første 6 månedene etterfaktureres.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett vedtas. Felleskostnader øker med 45% fra 01.01.2022. De første 6 månedene etterfaktureres.

### Vedlegg

5. 2439 Budsjett 2022 SE Gudbrandsgard Aparments.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

---

Sak 8

## Skille ut næringsseksjon

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Næringsseksjonene med snr 22 (Beite) og snr 24 (kongressalen på Gudbrandsgard) er en del av sameiets eiendom.

Seksjonene ligger adskilt fra leilighetsdelen, men direkte tilknyttet Gudbrandsgard hotell.

Nevnte seksjoner påvirker eierbrøken i sameiet, slik at næring får en «kunstig» høy andel.

Dette påvirker stemmegivning ved saker som behandles av årsmøtet som potensielt kan virke uheldig for eiere av leilighetene.

Fordeling av vedlikeholdskostnader framstår også som uryddig, da disse ikke fordeles etter eierbrøk.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å få vurdert muligheten av å skille ut nevnte seksjoner og overføre dette til gbnr 110/48 (Gudbrandsgard Eiendom)

Næringsseksjoner som ligger direkte under leilighetsdelen vil fortsatt bli liggende i sameiet (skiutleie, varmistue, kontorer og billett)

En vil da oppnå en ryddigere struktur, og en mer naturlig eierbrøk mellom næring og leilighetsdelen, både med tanke på fordeling av vedlikeholdskostnader og stemmegivning.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede muligheten for å skille ut deler av sameiets eiendom og overføre dette arealet til gbnr 110/48. Den delen av sameiets eiendom som skal utredes er arealet som i dag utgjør snr. 22 (Beite) og snr. 24 (Kongressalen). Utredningen skal avdekke hvorvidt en slik prosess lar seg gjennomføre og i så fall på hvilke vilkår, både offentligrettslig og privatrettslig. I tillegg skal utredningen anslå de økonomiske byrder som er forbundet med gjennomføringen av et slikt tiltak, herunder byrder som faller på sameiet og eventuelle byrder som den enkelte seksjonseier blir ilagt. En grundig utredning vil påføre sameiet kostnader. Årsmøte gir således styret fullmakt til å finansiere utredningskostnadene ved bruk av sameiets oppsparte midler, likevel oppad begrenset til NOK 25 000,-. Utredningen, inkl kostnadsoversikt på gjennomføring, legges fram for årsmøtet for vedtak før en eventuell utskilling finner sted.

---

## Valg av tillitsvalgte

### Styres sammensetning og valg av nye kandidater

Styreleder Bjørn Isaksen	ikke på valg (1 år igjen)
Styremedlem Odd Stensrud	velges for 1 år
Styremedlem Torleif Ernstsén	trér ut av styret
Styremedlem Ola Haug Gautneb (seksjon 1)	for 2 år
Varamedlem Øyvind Hartveit	for 1 år

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2år:

- Ola Haug Gautneb  
Jobber som daglig leder i arkitektfirma, opptatt at ting er på stell.

#### Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Odd Stensrud

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øyvind Hartveit
-

**SAMEIET GUDBRANDSGARD APARTMENTS**  
**ORG.NR. 896 400 762, KUNDENR. 2439**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	470 604	470 604	470 663	0
Andre inntekter	3	2 534 534	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 005 138</b>	<b>470 604</b>	<b>470 663</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 240	-5 640	0
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 671	-6 313	-10 700	0
Regnskapsførerhonorar		-40 322	-44 532	-46 600	0
Konsulenthonorar	7	-92 606	-75 662	-6 700	0
Drift og vedlikehold	8	-2 600 468	-340 355	-126 000	0
Forsikringer		-85 485	-62 711	-65 200	0
Energi/fyring		-90 456	-37 793	-60 000	0
Andre driftskostnader	9	-105 901	-99 459	-105 500	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 071 549</b>	<b>-711 064</b>	<b>-466 340</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-66 411</b>	<b>-240 460</b>	<b>4 323</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 317	12 285	9 000	0
Finanskostnader	11	-20	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 297</b>	<b>12 285</b>	<b>9 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-53 114</b>	<b>-228 176</b>	<b>13 323</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-53 114	-228 176		



**SAMEIET GUDBRANDSGARD APARTMENTS**  
**ORG.NR. 896 400 762, KUNDENR. 2439**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 527	35 199
Kundefordringer		175	0
Andre kortsiktige fordringer	12	229 300	-588
Driftskonto OBOS-banken		557 932	0
Innestående i andre banker		0	244 217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>799 934</b>	<b>278 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>799 934</b>	<b>278 828</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		96 893	150 007
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>96 893</b>	<b>150 007</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 581	0
Leverandørgjeld		265 131	96 337
Skyldige offentlige avgifter	13	5 640	18 340
Annen kortsiktig gjeld	14	427 690	14 144
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>703 041</b>	<b>128 822</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>799 934</b>	<b>278 828</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ringebu, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Sameiet Gudbrandsgard Apartments

Bjørn Isaksen

Torleif Erntsten

Odd Stensrud



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	470 604
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>470 604</b>

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

Ekstraordinær innbetaling fra 2020 - næringsseksjonene	139 140
Ekstraordinær innbetaling	2 166 094
Rehabilitering balkong	229 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 534 534</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 671.

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

Juridisk bistand	-51 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 763
Tilleggstjenester, OBF	-13 453
Norconsult	-21 641
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-92 606</b>

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

Horten Elektriske AS	-148 600
Vest Bygg og Anlegg AS	-1 803 622
Fåvang Elektro AS	-91 743
Assa Abloy Entrace Systems	-54 000
Rehabilitering balkonger tidligere år	-348 343
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 446 308</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-69 886
Drift/vedlikehold VVS	-65 289
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 984
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 600 468</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-49 110
Snørydding	-27 819
Andre fremmede tjenester	-24 825
Kopieringsmaterieil	-360
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-457
Porto	-572
Bank- og kortgebyr	-2 724
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-105 901</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	605
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 712
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 317</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-20
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-20</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rehabilitering balkonger tidligere år	229 300
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>229 300</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 640</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Rehabilitering balkonger tidligere år	-348 343
Påløpte kostnader	-37 587
Avsatt styrehonorar	-40 000
Ukjent innbetaling	-1 760
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-427 690</b>



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470366348

## Dokument

### Årsregnskap 2021

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2022-05-30 13:08:17 CEST (+0200) av Gunnar

Bostrøm (GB)

Ferdigstilt den 2022-05-30 13:45:13 CEST (+0200)

## Initiativtaker

### Gunnar Bostrøm (GB)

Obos BBL

gunnar.bostrom@obos.no

+4740620583

## Signerende parter

### Bjørn Isaksen (BI)

+4796999909



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Isaksen"

BankID issued by "Danske Bank A/S"

2021-02-10 18:54:14 CET (+0100)

Signert 2022-05-30 13:45:13 CEST (+0200)

### Torleif Erntsten (TE)

+4792049599



Navnet norsk BankID oppga var "Torleif Ernstsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-09-18 05:35:53 CEST (+0200)

Signert 2022-05-30 13:10:34 CEST (+0200)

### Odd Stensrud (OS)

+4741915611



Navnet norsk BankID oppga var "Odd Stensrud"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-04-18 04:47:37 CEST (+0200)

Signert 2022-05-30 13:10:15 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



# ÅRSRAPPORT 2021 FOR SAMEIET GUDBRANDSGARD APARTMENT

## 1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet Gudbrandsgard Apartments er et eierseksjonssameie med beliggenhet i Kvitfjell. Sameiet består av 24 seksjoner, herav 6 næringsseksjoner og 18 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 896 400 762.

## 2. FORRETNINGSFØRSEL

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

## 3. SAMEIETS UTFORDRINGER

En del større vedlikeholdsoppgaver har tidligere blitt skjøvet på i tid, og det har vært sporadisk vedlikehold uten en vedlikeholdsplan. Dette medfører at det må gjennomføres et stort løft for å få bygningsmassen opp til et tilfredsstillende nivå. I tillegg til gjennomførte utbedringer og rehabilitering 2020 (balkong og takrenner) og 2021 (balkong og utearbeid drening), har styret utarbeidet en vedlikeholdsplan på for de neste 5 år.

Vanninntrenging garasje er redusert etter at takrenner og nedløp er byttet ut og endret nedløp i 2020. I 2021 er det gravd opp og lagt ny drenering fra nedkjørsel garasje, langs garasjevegg til heissjakt. Kum gravd ned ved heissjakt med pumpe, leder vannet til avløpsrør. Dette hindrer vann inntrenging i heissjakt og at vannet står mot garasjevegg.

Det er fortsatt utfordring med snøsmelting og at det kommer vann inn i ved overgang/skjøt svalgang parkeringsdekke, og ned i garasje. Men vanninntrengingen er redusert i forhold til tidligere år. Det gjennomføres tetting med fuging rundt søyler og nedløp ved svalgang sommer 2022. Ny vurdering i 2023 om vann fortsatt kommer inn.

Dette må utbedres:

Utvendig sprinkelanlegg har hatt tilfeldig vedlikehold, noen av rørene og dyser med koblinger har rustet. Flere steder som kondens ikke er tappet ut, som har resultert i rust skader. Serviceavtale inngås fra 2022 med sertifisert rørlegger, med årlig sjekk av anlegget. Tidligere år har det vært feilsøking og utskifting av deler som har rustet, store kostnader i 2020 og 2021. Utfordringen er at sprinkelanlegget er sammenkoblet med hotelllets utvendige anlegg. Anlegget har vært i så dårlig stand at det måtte frakobles i vinter pga. frostskafer. Service og reparasjonsarbeid utføres i juni 2022.

Råte på rekkverk svalgang ved heissjakt må byttes. Vann renner ned fra takrenne i forbindelse med varmekabel som må legges om.

Utvendig panel/kledning vegg sør (over billettluke) tørket ut, vrid og sprukket kledning, delvis løsnet.

Beslag rundt søyler, og enkelte dører skadet.

Avtrekksvifter til pipe på tak, sjekke om disse virker eventuell service på disse.

Torvtak, manglende vedlikehold.

Betong element nedkjørsel garasje:

Betong element i nedkjørsel garasje, har tidligere vært bevegelse. Det er nå gjort målinger nede og oppe på elementene, men ikke vært bevegelse siste året. Det vil følges opp med kontrollmålinger fremover. Styre vil vurdere saken.

Brannvarslingsanlegg, skille dette fra hotellet. Ved utløsning av brannalarm på leilighetene går varsling til Gudbrandsgard hotell.

Brannalarmer de senere årene har vært knyttet til oss fra matlaging, og røyk i forbindelse med fyring i peis og dusjdamp Gudbrandsgard får følgelig en del varsling som de må agere på. Fra hotellets side er det kommet ønske om endring i varsling, slik at de ikke får den direkte belastningen med falske brannalarmer.

Styret har iverksatt en prosess for å se på løsninger som kan redusere, eller fjerne, problemet for hotellet.

Fåvang Elektro er engasjert som konsulent.

#### **4. REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

Det er utført flere større vedlikeholdstiltak de siste to årene, for å ivareta bygningens tilstand og verdi på en forsvarlig måte.

2021:

Bærekonstruksjon søyler og dragere til balkong seksjon 1, 3 og 9 er rehabilitert.

Seksjon 9 er totalrehabilitert med nytt gulv. Gammel konstruksjon er revet og bygget opp igjen fra 1-3 etasje. Søyler og dragere hadde råte.

Utvendig arbeider nedkjørsel og parkeringsområde. Det er gravd opp fra nedkjørsel garasje, langs garasjevegg til heissjakt, ny drenering. To nye kummer parkeringsområde. Pumpekum gravd ned ved heissjakt, pga. høydeforskjell ca. 1,5m opptil avløpsrør som skal lede vannet ned skråning mot syd-vegg (billettluke). Dette hindrer vanninntrenging i heissjakt og at vannet står mot garasjevegg. Pumpekum med ekstra gravearbeid er en uforutsett kostnad i forbindelse med nivå forskjell på drenerør og avløpsrør. Garasjevegg er kledd med ny isopor og grunnmurplate (knotteplast). Plassen foran parkeringen er asfaltert.

Nedkjørsel garasje. Murt opp ny støttemur, skjøtet på eksisterende for å hindre at vann renner ned i garasjen. Gammelt betongdekke pigget og fjernet pga. utfordring med dreneringsrenne og høydeforskjeller, ekstra kostnad. Varmekabel var defekt i betong dekke. Nye drenerrenner lagt ned med varmekabel. Ca. 50% av nedkjørsel har ny varmekabel med styring, område hvor det er ny asfaltert nedkjørsel. Lite brukt i vinter pga. høy strømpris.

I denne fasen er ikke ny membran og asfaltering på betongdekke parkering medtatt. Dette vil vurderes etter at de andre tiltakene er gjennomført med drenering og tetting.

Vedlikehold av terrasse skifergulv 1 etasje, tettet fuger som hadde sprekkdannelse og løsnet. Avløp og renner rensset. Demontert rekkverk som hadde råte, deler av toppbord og rekkverksbord er byttet. Skillevegg mellom terrasser byttet ut 3 steder.

9 stk. El-bil ladestasjoner montert i garasje med lastbalansering.

Ny garasjeport, større bredde og kraftigere.

Fjernet kantstein ved garasjeport, ca. 2 meter, for å hindre dekk/felgskade.

Ny betongplating med varmekabel og styring, foran dør skigarderobe. Tidligere stengte snø og is døren, i tillegg fikk døren skader.

2020:

Balkong seksjon 15, 16, 17, 18 er rehabilitert. Gammel konstruksjon er revet og bygget nye balkonger. Søylar til balkongene er byttet ut (2-3 etg) pga. råte. Takrenner og nedløp vestsida, byttet ut til stålrenner inkl. nye varmekabler. Takrenner og nedløp østsida byttet ut, nedløp som var avsluttet ved parkering over dekke garasjetak er flyttet slik at vannet blir ledet vekk fra bygget.

Ytterdør skigarderobe og dør fra 1 etasje ned til garasje er reparert.

2019:

Beisning av fasade og toppbord verandaer

Beisning av fasade mot øst, runde to

Skifte av varmekabel i drenering, nedkjørsel

På støpt betong gjesteparkering for å hindre vanninntrenging til garasje

Klipping og kalking gress på taket

2018:

Beisning av bygningsmassen mot syd

Beisning av bygningsmassen mot øst

Malt trapp til garasje fra svalgang første etasje

2017:

Garasjen vasket ned

Fjernet løs never på taket

Malt metallrekkverk ved trapp

Malt alle leilighetsdører utvendig

Malt sprinklerrør ved svalgangene

2016:

Beisning av deler av bygningsmassen på nordsida

Koblet fra ødelagt sensor til varmekablene i oppkjørselen

Reparasjon av garasjeport

Påsatt kobberbeslag og vridd ventilasjons hette på taket ved leilighet 10 Utbygger har gjennomført forbedringer av takrenner på sydsida av bygget

2015: Skifte av lås i skirom og reparasjon av takrenner

2014: Reparasjon av heis

2014: Skifte av lås i skirom

2013: Det er utført beisning av deler av bygget

2012: Større reparasjon av heis

2011: Beiset en stor del av bygget.



## **5. BEMERKNINGER TIL REHABILITERINGSPROSJEKTET**

Det er en tvist med entreprenøren Vest Bygg og Anlegg AS vedrørende overfakturering på tillegg og endringer. Beløpet er kr.207 000 inkl.mva som er overfakturert, og vi har dokumentert og sammenlignet mot tilbudet vedrørende volum løsmasse og byggegrop. Beløpet er ikke medtatt i regnskapet. Etter gjentatte henvendelser og siste brev sendt 10 januar 2022 fra styret, har vi ikke fått tilbakemelding eller kommentarer på vår henvendelse.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021 og 2022, ØKE FELLESKOSTNADER**

Sameiet løpende driftskostnader har økt vesentlig det siste året drevet i hovedsak av økte strømpriser og økte kostnader knyttet til vedlikehold. Husleien til seksjonseierne har ikke hatt en økning siden sameiet ble etablert. På grunn av de økte kostnadene så er det styrets anbefaling å øke husleien med 45% for å sikre finansiering av løpende drift. Hvis husleien til seksjonseierne hadde økt med 3% i året siden Sameiet ble etablert ville husleien vært på dette nye nivået. Hvis kostnadsnivået i Sameiet reduseres vil Styret løpene vurdere om husleien bør justeres ned.

**Oslo, mai 2022**

**I styret for Sameiet Gudbrandsgard Apartments**

**Torleif Ernsten**  
Styremedlem

**Bjørn Isaksen**  
Styreleder

**Odd Stensrud**  
Styremedlem

Alle beløp inkludert mva

	Beløp	Vedlegg	Faktura kostnad	Avvik
1 Utbedring av sørvendt balkong 50% andel	229 300	Vedlegg 9a	229 300	
1 Andel 50 % av utført balkong rehab., seksjon 15-16-17-18	348 343	Vedlegg 9a	348 343	
<b>Total sum</b>	<b>577 643</b>		<b>577 643</b>	
2 Utbedring av parkeringsplass og drenering	1 027 000	Vedlegg 7	1 027 000	
2 Rist foran parkeringshus, drenering-varmek.-asfaltering	-	Vedlegg 7		
2 Varmekabler øvre del nedkjøring, inkl. styring	80 000	Estimert	91 743	
2 Utbedring av garasjeport inkludert øke bredden	40 000	Estimert	54 000	
<b>Total sum</b>	<b>1 147 000</b>		<b>1 172 743</b>	
3 Billading garasje, 9 ladestasjoner (Dekkes kun av leilighetseierne)	150 000	Vedlegg 11	148 600	
4 Rehabilitering av skifer/fuger på balkonger første etasje	22 700		22 700	
4 Utbedring av rekkverk på balkonger 1 etasje	106 250	Vedlegg 7	106 250	
4 Etablering av varmekabler, renner og nedløp ved svalgang (ikke utført)	62 500	Vedlegg 7		
<b>Total sum</b>	<b>191 450</b>		<b>128 950</b>	
5 Konsulent/Uforutsette kostnader	50 000		185 599	
5 Oppgradering av brannvarslingsanlegget (løsning ikke avklart) budsjett 50 000				
<b>Totale vedlikeholdskostander</b>	<b>2 116 093</b>		<b>2 213 535</b>	<b>97 442</b>
Oppgradering av brannvarslingsanlegget (Dekkes kun av leilighetseierne)	50 000			

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Gudbrandsgard Apartments

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gudbrandsgard Apartments.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### 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 selskapet 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
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."

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-02 07:44:02 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).

Vedlegg 4

**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 validerer <https://penneo.com/validate>

	Regnskap		Estimat		
	2021	2022	2023	2024	2025
Inntekter Husleie	470 604	647 661	667 091	687 104	707 717
Inntekter Andre næringslokaler	2 534 534	34 800	34 800	34 800	34 800
Andre finansposter	-	9 000	9 000	9 000	9 000
Økning Husleie	-	-	-	-	-
<b>Total inntekter</b>	<b>3 005 138</b>	<b>691 461</b>	<b>710 891</b>	<b>730 904</b>	<b>751 517</b>
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640	5 640
Energi/Strøm	90 456	140 000	144 200	148 526	152 982
Revisjon	10 671	10 991	11 321	11 660	12 010
Forretningsfører	40 322	41 532	42 778	44 061	45 383
Portavtale	-	-	-	-	-
Fakturerte tjenester	92 606	50 000	51 500	53 045	54 636
Vaktmester	49 110	60 000	61 800	63 654	65 564
Snørydding	27 819	28 654	29 513	30 399	31 311
Ligningspapirer	-	-	-	-	-
Telefon heis	-	-	-	-	-
Forsikring	85 485	90 000	92 700	95 481	98 345
Drift heis	-	-	-	-	-
Andre driftskostnader	28 972	29 841	30 736	31 658	32 608
Bramnvarsling	-	-	-	-	-
Vedlikeholds prosjekter	2 446 308	75 000	25 000	25 000	25 000
Diverse åpende vedlikehold	154 159	100 000	103 000	106 090	109 273
Total driftskostnader før vedlikehold	<b>3 071 548</b>	<b>671 658</b>	<b>638 188</b>	<b>655 214</b>	<b>672 752</b>
Totalt kostnader	<b>3 071 548</b>	<b>671 658</b>	<b>638 188</b>	<b>655 214</b>	<b>672 752</b>
<b>Resultat</b>	<b>-</b>	<b>19 804</b>	<b>72 703</b>	<b>75 689</b>	<b>78 765</b>
Vedlikeholdsprosjekter	-	-	-	-	-
Innbetaling fra sameiet	-	-	-	-	-
Kontantbeholdning 31.12.2020	150 007	-	-	-	-
<b>Kontantbeholdning ved årslutt</b>	<b>83 597</b>	<b>103 401</b>	<b>176 104</b>	<b>251 793</b>	<b>330 559</b>
Økning i husleie	-	45,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Inflasjon	-	-	3,0 %	3,0 %	3,0 %

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.06.22

**Selskapsnummer:** 2439 **Selskapsnavn:** SE Gudbrandsgard Apartments

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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

*Fortsetter på neste side*

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter velges som møteleder

For

Mot

### Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

For

Mot

### Sak 3 Valg av protokollvitner og referent

Bjørn Isaksen og Odd Stensrud er valgt. Daniel Walter velges som referent.

For

Mot

### Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



### **Sak 6 Budsjett 2022**

Styrets forslag til budsjett vedtas. Felleskostnader øker med 45% fra 01.01.2022.-  
De første 6 månedene etterfaktureres.

For

Mot

### **Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

For

Mot

### **Sak 8 Skille ut næringsseksjon**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede muligheten for å skille ut deler av sameiets eiendom og overføre dette arealet til gbnr 110/48. Den delen av sameiets eiendom som skal utredes er arealet som i dag utgjør snr. 22 (Beite) og snr. 24 (Kongressalen). Utredningen skal avdekke hvorvidt en slik prosess lar seg gjennomføre og i så fall på hvilke vilkår, både offentligrettslig og privatrettslig. I tillegg skal utredningen anslå de økonomiske byrder som er forbundet med gjennomføringen av et slikt tiltak, herunder byrder som faller på sameiet og eventuelle byrder som den enkelte seksjonseier blir ilagt. En grundig utredning vil påføre sameiet kostnader. Årsmøte gir således styret fullmakt til å finansiere utredningskostnadene ved bruk av sameiets oppsparte midler, likevel oppad begrenset til NOK 25 000,-. Utredningen, inkl kostnadsoversikt på gjennomføring, legges fram for årsmøtet for vedtak før en eventuell utskilling finner sted.

For

Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem 2år** (1 skal velges)

Ola Haug Gautneb

**Styremedlem 1år** (1 skal velges)

Odd Stensrud

**Varamedlem** (1 skal velges)

Øyvind Hartveit

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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