

Til andelseierne i Gjøvikgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling mandag 8.mai 2017 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gjøvikgata Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Ta kontakt med styret innen 5. mai dersom du trenger assistanse for å delta på generalforsamlingen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gjøvikgata Borettslag
avholdes mandag 8. mai 2017 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus
(møterom Trinserud).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Styret om endringer i Beboerguidens punkt om søppel
 - B) Forslag fra Styret om endringer i Beboerguidens punkt om vasketider
 - C) Forslag fra Elin Lundstad om endring i Beboerguidens punkt om ro i leilighetene
 - D) Forslag fra Elin Lundstad om utredning av nye bad i Borettslaget
 - E) Forslag fra Styret om oppheving av vedtak om avfallshus
 - F) Forslag fra Styret om adkomst til Gjøvikgata 3 A og B
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av leder til hagegruppe for 1 år

Oslo, 20.03.2017
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Trond Inge Kjerland /s/ Ellen Sofie Ottestad Enge /s/ Lars Tore Rydland /s/ Reidar Ursin /s/

**Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til styret
eller på borettslagets hjemmesider**

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------------|
| Leder | Trond Inge Kjerland | Ålesundgata 1 B |
| Styremedlem | Ellen Sofie Ottestad Enge | Gjøvikgata 3 C |
| Styremedlem | Lars Tore Rydland | Gjøvikgata 3 D |
| Styremedlem | Reidar Ursin | Gjøvikgata 3 B |
| Varamedlem | Rolf Thomas Løvig | Ålesundgata 1 C |
| Varamedlem | Magnus Nielsen | Gjøvikgata 3 D |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|---------------------|--|-----------------|
| Delegert | | |
| Trond Inge Kjerland | | Ålesundgata 1 B |
| Varadelegert | | |
| Lars Tore Rydland | | Gjøvikgata 3 D |

Valgkomiteen

Det ble ikke valgt noen til valgkomiteen på forrige generalforsamling.

Hagegruppe

| | |
|-------------|-----------------|
| Grethe Høie | Ålesundgata 1 C |
|-------------|-----------------|

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gjøvikgata Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Gjøvikgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318423, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Gjøvikgt 3 A-B-C-D
Ålesundgt 1 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer :
222 1

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1947 er på 6 718 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gjøvikgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 4 225 104.

Andre inntekter består i hovedsak av leie for parsellhage/plantekasse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 451 151.

Resultat

Årets resultat på kr 1 395 648 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 566 992 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til prosjekt og ordinært vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 6 243. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgata Borettslag.

Lån

Gjøvikgata Borettslag har 2 lån i Husbanken med flytende rente på 1,56 %, og 2 lån i OBOS Banken med flytende rente på 2,8 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 øker med kr 2 940 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.17. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.03.2017
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Trond Inge Kjerland /s/ Ellen Sofie Ottestad Enge /s/ Lars Tore Rydland /s/ Reidar Ursin /s/

Til Generalforsamlingen i Gjøvikgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gjøvikgata Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 395 648. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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.

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

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 representerer 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

40 GJØVIKGATA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|--|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 556 496 | -1 352 953 | 1 556 496 | 1 566 992 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 395 648 | 1 346 854 | 1 463 700 | -840 300 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 0 | 3 598 502 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 385 152 | -1 900 111 | -1 349 000 | -1 402 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | 0 | -135 796 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 10 496 | 2 909 449 | 114 700 | -2 242 300 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 566 992 | 1 556 496 | 1 671 196 | -675 308 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 2 122 841 | 2 092 146 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -555 849 | -535 650 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 566 992 | 1 556 496 | | |

40 - GJØVIKGATA BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 725 288 | 743 475 | 738 948 | 717 228 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 495 526 | 3 505 286 | 3 506 052 | 3 624 772 |
| Andre inntekter | 3 | 4 290 | 1 822 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 225 104 | 4 250 583 | 4 245 000 | 4 342 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 069 | -11 280 | -12 000 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -78 500 | -80 000 | -80 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -4 875 | -4 625 | -5 500 | -5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -117 570 | -113 045 | -118 000 | -121 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -9 861 | -22 218 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -15 800 | -15 800 | -15 800 | -15 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -693 103 | -788 319 | -500 000 | -3 000 000 |
| Forsikringer | | -154 378 | -160 269 | -170 000 | -164 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -530 869 | -521 656 | -529 000 | -531 000 |
| Energi/fyring | | -269 269 | -232 264 | -300 000 | -300 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -274 816 | -267 324 | -275 000 | -283 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -289 541 | -324 494 | -330 000 | -300 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 451 151 | -2 539 794 | -2 350 300 | -4 827 300 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 773 953 | 1 710 789 | 1 894 700 | -485 300 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 135 796 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 773 953 | 1 846 585 | 1 894 700 | -485 300 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 12 503 | 25 007 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 12 | -390 808 | -524 738 | -441 000 | -365 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -378 305 | -499 731 | -431 000 | -355 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 395 648 | 1 346 854 | 1 463 700 | -840 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 395 648 | 1 346 854 | | |

40 - GJØVIKGATA BORETTSLAG**BALANSE**

| | Note | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 4 519 235 | 4 519 235 |
| Tomt | | 156 000 | 156 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 675 235 | 4 675 235 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 6 094 |
| Kortsiktige fordringer | 14 | 3 176 | 76 554 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 440 552 | 542 224 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 679 113 | 1 467 274 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 122 841 | 2 092 146 |
| SUM EIENDELER | | 6 798 076 | 6 767 381 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 79 * 100 | | 7 900 | 7 900 |
| Annen egenkapital | 16 | -14 536 334 | -15 931 982 |
| SUM EGENKAPITAL | | -14 528 434 | -15 924 082 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 20 438 661 | 21 823 813 |
| Borettsinnskudd | 18 | 322 500 | 322 500 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 9 500 | 9 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 20 770 661 | 22 155 813 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 132 891 | 97 574 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | | 0 | 211 |
| Påløpte renter | | 75 661 | 108 026 |
| Påløpte avdrag | | 347 297 | 329 839 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 555 849 | 535 650 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 798 076 | 6 767 381 |

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 39 402 000 | 39 402 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.03.2017,
STYRET I GJØVIKGATA BORETTSLAG

Trond Inge Kjerland /s/ Ellen Sofie Ottestad Enge /s/ Lars Tore Rydland /s/ Reidar Ursin /s/

**NOTE 1:
REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--|------------------|
| Felleskostnader | 2 972 904 |
| Frysebokser | 2 340 |
| Lokaler | 115 330 |
| Balkongdør (ferdig nedbetalt 01.09.16) | 24 480 |
| Balkongdør A (ferdig nedbetalt 01.03.28) | 83 880 |
| Balkongdør B (ferdig nedbetalt 01.03.28) | 32 112 |
| Kabel-TV | 265 440 |
| Reg.kapitalkostnader (IN) | 1 589 |
| Kapitalkostnader (IN) | 723 699 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -725 288 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 496 486 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Frysebokser | -960 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 495 526 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|--------------|
| Brannutstyr og parsellhage/plantekasse | 3 750 |
| Fryseboks | 540 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 4 290 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 069 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 069 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 80 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS | -6 611 |
| OBOS Prosjekt AS | -3 250 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -9 861 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -203 408 |
| Drift/vedlikehold VVS | -80 116 |
| Drift/vedlikehold elektro | -46 811 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -132 765 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -65 235 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -148 599 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| Kostnader dugnader | -10 169 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -693 103 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -310 829 |
| Feieavgift | -15 785 |
| Renovasjonsavgift | -204 255 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -530 869 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -28 022 |
| Verktøy og redskaper | -601 |
| Driftsmateriell | -1 113 |
| Vaktmestertjenester | -190 934 |
| Andre fremmede tjenester | -5 172 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 033 |
| Trykksaker | -4 755 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -9 719 |
| Andre kontorkostnader | -208 |
| Porto | -4 371 |
| Bank- og kortgebyr | -1 389 |
| Velferdskostnader | -4 853 |
| Konstaterte tap | -36 371 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -289 541 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 664 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 11 839 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 12 503 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Husbanken | -183 050 |
| Husbanken lån 2 | -112 304 |
| OBOS Boligkreditt AS | -5 028 |
| OBOS-banken | -78 679 |
| OBOS-banken | -10 427 |
| Husbanken, omk | -120 |
| OBOS Boligkreditt AS, omk | -200 |
| OBOS-banken, omk | -1 000 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -390 808 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1949 | 3 570 300 |
| Oppskrevet 1972 | 948 935 |
| SUM BYGNINGER | 4 519 235 |

Tomten ble kjøpt i 1947

Gnr.222/bnr.1

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Avregningskonto | 3 176 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 176 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | -14 768 339 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 422 552 |
| Egenkapital fra IN 2016 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -190 547 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -14 536 334 |

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

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS - banken

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,80%. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 157 542 | |
| Nedbetalt i år | 167 815 | |
| | | -2 674 643 |

OBOS - Banken

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,80 %. Løpetiden er 13 år.

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2015 | -598 502 | |
| Nedbetalt tidligere | 37 160 | |
| Nedbetalt i år | 39 528 | |
| | | -521 814 |

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,51 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2003 | -16 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 620 978 | |
| Nedbetalt i år | 564 880 | |
| | | -10 814 142 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,51 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|----------|
| Opprinnelig 2001 | -12 130 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 666 457 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 612 929 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 422 552 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -6428062 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 438 661**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2005 | -3 600 |
| Opprinnelig 1949 | -318 900 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -322 500 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Andre innskudd | -9 500 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -9 500 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 322 500 |
| Pantelån | 20 438 661 |
| Påløpte avdrag | 347 297 |
| Beregnete IN forpliktelser | 1 |
| TOTALT | 21 108 459 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 4 519 235 |
| Tomt | 156 000 |
| TOTALT | 4 675 235 |

4 A) Forslag fra Styret om endringer i Beboerguidens punkt om søppel

Søppel, side 11, beboerguiden:

«Småbatterier inneholder ikke lenger tungmetaller og kan kastes i restavfallet fra husholdningen»

Denne setningen bør vedtas fjernes, da den strider mot Oslo Kommunes egne regler for kast av småbatterier;

«Alle batterier, fra ørsmå batterier i klokker og høreapparater, til vanlige engangsbatterier og store nødstrømsbatterier, skal leveres inn til gjenvinning. Forhandlere har plikt til å ta imot brukte batterier av samme type som de selger gratis. Batterier kan også leveres inn på gjenvinningstasjoner som enten batterier eller farlig avfall. Noen kommuner har etablert henteordninger for slike typer produkter.» (Hentet fra Oslo Kommunes hjemmeside).

Forslag til vedtak: Setningen fjernes da den strider mot kommunens egne regler for farlig avfall, herunder «småbatteri».

B) Forslag fra Styret om endringer i Beboerguidens punkt om vasketider

Under «Vasketider», side 12 i Beboerguiden:

I dagens gjeldende regel, står det: «*Vaskeriet skal ikke brukes på høytidsdager som 17. mai eller juledager*».

2. avsnitt under «Bruk av utstyret», s. 12: «*Tørkeskap- og trommel slås på ute i gangen. Det er varme i skapet i ca. 4 timer.*»

Forslag til vedtak: Setning om at vaskeri ikke skal brukes på høytidsdager fjernes, da styret mener at regelen er unødvendig og gammeldags.

Setning om tørkeskap- og trommel fjernes da innretningen det vises til er ikke lenger eksisterer.

C) Forslag fra Elin Lundstad om endring i Beboerguidens punkt om ro i leilighetene

Bakgrunn

Vi etterlyser en klarere regel for hensyn til naboeligheter når det gjelder bruk av musikkinstrumenter. I beboerguiden står det bare henvisning til: «Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og samtykke medfart naboer i tilstøtende leiligheter».

Vi synes ikke dette er tydelig nok for bruk av instrumenter. Dette kan faktisk være for stor sjenanse for naboer når musikkundervisning ikke er et dekkende ord. Det gjelder generelt musikkspilling eller bruk av instrument (piano, saksofon, fele e.l.). Dette bør strammes litt inn og klargjøres i beboerguiden

Andelseiers forslag til vedtak:

Følgende setning legges til i nest siste punkt under overskriften "Ro i leilighetene" (tillegg vist med fet skrift):

"TV, radio, stereoanlegg o.l. må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene, og spesielt hvis balkongdører eller vinduer er åpne. **Musikkinstrumenter må heller ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene.**"

Styrets innstilling:

Styret ser at det kan være behov for å presisere beboerguiden på dette punktet, og støtter andelseiers forslag.

D) Forslag fra Elin Lundstad om utredning av nye bad i borettslag

Bakgrunn

Det er påvist tydelige feil og mangler og ødeleggelse i badene i borettslaget (bl.a. mangel på membran). Jeg har i hvert fall hørt om 5-6 bad. Membran har dessverre ikke holdbarhet lengre enn 10 år (ref. Obos). Det er flere i borettslaget som sier at baderomsrehabiliteringen i 1999 var et uheldig hastverksarbeid og det hadde flere feil og mangler.

Spørsmålet er om det ikke er på tide å undersøke hvordan det står til med badene og at noen bad allerede kan ha behov for rehabilitering?

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å sjekke tilstanden til badene i borettslaget for etter hvert å se an behov for baderomsrehabilitering.

Styrets innstilling:

Styret har bedt OBOS Prosjekt om et anslag på hvor mye det vil koste å få vurdert tilstanden på badene i borettslaget. OBOS Prosjekt anslår at et forprosjekt vil koste mellom 130.000 og 140.000 kroner (inkl. mva.), mens en tilstandsvurdering av ca. 8 bad vil koste om lag 50.000 kroner (inkl. mva).

Styret mener at det bare er hensiktsmessig å gjennomføre en felles baderomsrehabilitering for hele borettslaget når vann- og avløpsrørene skal skiftes ut. Innendørs avløpsrør har gjerne en teoretisk levetid på opp mot 100 år og en anbefalt brukstid på ca. 50 år. Et bad der det har vært gjennomført en full rørrehabilitering vil ha en levetid på ca. 30 år, og dette gjelder også membran dersom den er lagt korrekt. Badene har altså kortere brukstid enn vann- og avløpsrørene, og normalt vil andelseierne bygge om eller pusse opp badet flere ganger før det er aktuelt å bytte ut rørene.

En felles baderomsrehabilitering nå vil innebære en vesentlig økning i fellesgjelden, også for andelseiere med bad som er uten vesentlige mangler. OBOS Prosjekt har anbefalt at borettslaget gjennomfører flere vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene, og styret vil derfor ikke prioritere rehabilitering av badene nå.

Styret viser ellers til at andelseiers vedlikeholdsplikt også omfatter våtrom (jf. borettslagets vedtekter punkt 5-1 (1)). Det er derfor den enkelte andelseier som er ansvarlig for å få vurdert tilstanden på eget bad, og eventuelt sette i gang vedlikeholdstiltak.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at det ikke gjennomføres en tilstandsvurdering av badene nå.

E) Forslag fra Styret om oppheving av vedtak om avfallshus

Bakgrunn

Generalforsamlingen 21. april 2016 vedtok å etablere avfallshus på samme sted som dagens avfallsskur står, i tråd med styrets forslag til vedtak. I styrets forslag til vedtak var det lagt til grunn en investeringskostnad på i underkant av 300 000 kroner, inkl. mva. Anslaget var basert på pristilbudet fra leverandøren.

Under en befaring med entreprenøren som ble gjennomført etter generalforsamlingen, kom det fram at det var behov for mer omfattende grunnarbeider enn antatt i det opprinnelige pristilbudet. Totalkostnaden for å etablere avfallshuset, inkl. grunnarbeider, kunne blitt på opp mot 500 000 kroner. Styret vedtok derfor å ikke sette i gang arbeidet med nytt avfallshus, siden forutsetningene for generalforsamlingens vedtak var vesentlig endret.

Styret mener at en kostnad på 500 000 kroner for et nytt avfallshus ikke kan forsvares. Borettslaget har flere vedlikeholdsprosjekter som ifølge OBOS Prosjekt bør prioriteres i årene som kommer, og som vil innebære økte vedlikeholdskostnader. Men siden generalforsamlingen har vedtatt at det skal etableres et avfallshus, er det generalforsamlingen som må ta stilling til om prosjektet skal gjennomføres eller ikke. Styret ber derfor generalforsamlingen om å oppheve vedtaket om å etablere avfallshus til erstatning for dagens avfallsskur.

Styret vurderer for øvrig andre tiltak som kan gjøre noe med søppelsituasjonen i borettslaget, og er også i kontakt med Boligbygg (som eier de kommunale blokkene i Ålesundgata) om situasjonen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen opphever tidligere vedtak av 21. april 2016 om å etablere avfallshus til erstatning for dagens avfallsskur.

F) Forslag frå Styret om å forbedre tilgangen for bevegelseshemmede til Gjøvikgata 3 A og B

Bakgrunn

Som del av vedlikeholdsnykkelen fra Obos Prosjekt ble det gjort en anmerkning knyttet til adkomst for bevegelseshemmede til Gjøvikgata 3a og 3b. Begge disse inngangene har trappeadkomst fra gjøvikgata, og er således de eneste inngangene/adkomster i borettslaget som ikke er tilrettelagt for bevegelseshemmede. For gjøvikgata 3a er det dog mulig å passere til inngangen via lekeplass og gangvei sør for bygningsmassen i Gjøvikgata 3. For inngang til Gjøvikgata 3b, er dette ikke mulig.

I tillegg til å være et potensielt problem for bevegelseshemmede, anses også manglende trappefri adkomst til gjøvikgata 3a og 3b som en ulempe for beboere med barnevogn eller for de som bruker rullende handlebag. Selv om barnevogner skal oppbevares i leilighet, bod eller felles lagringsområde i kjelleren, kan dette oppleves som omfattende ved korte stopp. Manglende trappefri adkomst er kan også oppfattes ekskluderende for beboere som mottar besøk.

Det er verd å merke seg at Obos prosjekt anses anmerkningen å være av små til middels konsekvenser, og at de aktuelle inngangspartiene kan tilpasses med trappefri adkomst ved behov. Tiltaket er ikke priset og må anses som en oppgradering.

Ut fra nåværende vurdering er det identifisert tre alternative løsninger

1. Avvente utbedring av adkomst for bevegelseshemmede til gjøvikgata 3b fram til det foreligger et konkret behov med de ulemper dette medfører for dagens beboere.
2. Fortsette asfaltert gangvei fra Gjøvikgata 3a til 3b over eksisterende planområde, samt utbedre trappesats/dørterskel slik at de tilfredsstiller behov for bevegelseshemmede.
3. Tilpasse eksisterende inngangspartier med trappefri adkomst fra Gjøvikgata. (dette kan innebære inngripen på adkomstpartielt for å oppnå krav til stigning, samt fornying av varmekabler for å redusere faren for is i oppgangen)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- Snarest tilpasse eksisterende inngangspartier med en trappefri adkomst fra Gjøvikgata i henhold til løsning 3.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Møter

Styret har avholdt ni ordinære styremøter, samt ett regnskapsmøte, i 2016. Videre har vi gjennomført to felles styremøter med Ålesundgata 3 og Treschows gate.

Styremedlemmene og ett vara deltok på OBOS sin høstkonferanse. Ett styremedlem har gjennomført et kurs i regi av OBOS. I tillegg har styret gjennomført befaringer på eiendommen av ulik art. Mest i forbindelse med OBOS prosjekts kartlegging av vedlikeholdsbehovet i borettslaget, samt oppgaver som har vært ute på anbud. Styret informerer om arbeidet i styret, gjennom oppslag i oppgangene og på vår nettside.

Samarbeid med naboborettslag

Styret fortsetter det gode samarbeidet med våre to naboborettslag, Ålesundgata 3 og Treschows gate. Lekeplassen, felles dugnader og julegrantenningen er et resultat av dette.

Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Alle styrets medlemmer og vararepresentanter har deltatt aktivt på møtene. Arbeidet med forefallende oppgaver fordeles fra styremøte til styremøte. I tillegg er noen faste ansvarsområder fordelt mellom styremedlemmer og varamedlemmer (hjemmesider, HMS, nøkkelbestilling, beboerinfo.). Flaggheising har tidligere varamedlem Stig Ove Ness tatt seg av.

Viktige saker i perioden

Våren 2016 kjøpte vi inn nye tørkeskap. Bakgrunnen var flere klager på dårlig effekt på de gamle tørkeskapene og et ønske om å spare strøm med mer energieffektive tørkeskap. Vi hadde en plan om å stenge av de gamle tørkeskapene, med bakgrunn av strømsparing, og heller bruke det frigjorte arealet til noe annet. Nå har vi lagt de planene på is, grunnet mer prekære vedlikeholdsoppgaver å bruke penger på de neste årene.

Blant enkelttiltakene styret har arbeidet mye med inneværende periode, er vedlikeholdsnøkkelen, som ble utarbeidet av OBOS Prosjekt på oppdrag fra styret. Den avdekket feil og mangler av ulik art og har gitt oss en prioriteringsliste av vedlikeholdsbehov de neste fem årene.

Vi har på den bakgrunn, engasjert OBOS Prosjekt som prosjektleder på nytt varmt- og kaldtvannstrekk i kjelleren. Vedlikeholdsnøkkelen avdekket også feil og mangler på branndørene, noen vi har reklamert på, og fått godkjent av de som utførte den for tre år tilbake.

OBOS Prosjekt har også lederansvar for å få malt alle vinduskarmer utvendig. Siden dette er væravhengig, vil arbeidet ta til når plussgradene stiger. Til dette arbeidet vil det bli brukt lift.

Ytterlige tiltak av mindre art vil bli satt i gang i løpet av 2017. (Eget punkt). Flere av dem går på det som kalles universell utforming og ett kreves vedtak i generalforsamling for å bli gjennomført.

Utleie av butikklokalet

Leietaker av butikklokalet har brukt sin opsjon til å forlenge leiekontrakten med nye 5 år. Leiekontrakten utløper 31. oktober 2021.

HMS-arbeid

Borettslaget er pålagt å ha en HMS-håndbok for rutiner rundt det elektriske anlegget på fellesområdene. Dette arbeidet ble påbegynt i 2009. Den årlige kontrollen av anlegget i 2016 avdekket noen feil og mangler, disse er nå utbedret. Arbeidet med utbedring vil fortsette i henhold til ny rapport i 2017. (Se eget avsnitt). HMS-ansvarlig er styremedlem Reidar Ursin.

Økonomi og husleie

I tråd med vedtak på tidligere generalforsamling, er det et mål for styret å holde de månedlige husleiekostnadene for den enkelte beboer nede. I år klarte vi ikke det. På grunn av refinansiering av pipelånet fra 2015, har vi vedtatt å låne ytterligere 500.000 kroner på grunn av økt vedlikeholdsutgifter. I den forbindelse ble fellesutgiftene økt 5% fra 01.01.2017.

Tiltak som vurderes i 2017/18 i henhold til Vedlikeholdsnøkkelen er:

- Barnessikring av øverste trappetrinn/ gelender i alle oppgangene.
- Gelender langs veggene i oppgangene.
- Merking av trappetrinn og rondeller for svaksynte.
- Utskifting fra dagens belysning til led-belysning i alle felles areal.
- Vedlikehold av butikklokalet.
- Utbedringer av bodvegger i kjeller. (Gulvet hever seg og vegger står i spenn).
- Mindre betongarbeider, deriblant Ålesundgata 1, ballkongvegger og ballkongtopper i begge bygg.

Vedlikehold og vaktmester

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om trappevask og vaktmester-, gartner- og snøryddingstjenester. Vaktmester inspisierer eiendommen to ganger hver uke. Vaktmester vil på sine ukentlige inspeksjoner skifte lyspærer på fellesanleggene og inspisere elektriske anlegg i henhold til HMS-avtalen for fellesområder. For å holde kostnadene for borettslaget nede, er mye av vedlikeholdet gjort av hagegruppa, styret på egenhånd eller gjennom organiserte dugnader. Dette omfatter forefallende oppgaver som ligger utenfor avtalen med vaktmesterselskapet, som å vanne plen og busker, fjerne ugress, bære ut og inn hagemøbler, rake plen, feie og rydde fellesområder i Gjøvikgata 3 og Ålesundgata 1. All ønsket kontakt med vaktmester, skal gå via styret. Om det er ønsket å bruke vaktmestertjenestene til privat bruk, må en regne med å måtte betale for tjenesten selv.

Dugnader og sosialt

Det har vært avholdt to dugnader i regi av styret og en i regi av hagegruppa i 2016. Både vår- og høstdugnaden ble innledet med felles pizzaspising i gården og avsluttet med trekking av gavekort. Styret er fornøyd med oppslutningen.

Styret

Styret kan treffes via e-post til gjovikgt@styrommet.net. Styretelefonen er for tiden ute av drift, da abonnementet har løpt ut. Borettslaget har egen nettside: www.gjovikgatabrl.no.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

Trappevask utføres av Bygårdsservice. Trappeoppgangene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret, og renholder signerer for hver utført vask på vaskelisten i oppgangen. Henvendelse om trappevask rettes til styret som tar det videre med firmaet.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdøren og postkasseskilt kan kjøpes etter henvendelse til styret. Beboerne kan kontakte styret for å endre navneskiltet på calling-anlegg.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i begge blokkene. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere. Vennligst påse at forhåndsbooket vasketid overholdes. Ellers gjelder egne regler for vaskeriet i Beboerguiden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fra 27.03.2015 forsikret i IF Forsikring med polisenummer SP0000864326.2.1. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden samt erstatte tap av utstyr. Det er anbefalt å støvsuge røykvarslerne med jevne mellomrom.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. (Gjøvikgata borettslag har per i dag ingen ansatte). Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget har avtaler med ElektroSivert om årlig kontroll av det elektriske anlegget, Serviceavtale med Roderik Jako på maskiner og utstyr i vaskekjelleren og 3-årig ettersyn av brannutstyr, (brannslange og røykvarslere) med Boligbrann AS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03 og 01.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2016 Nytt, elektrisk tørkeskap i begge bygg. Ny tørketrommel i Ålesundgata 1. Vedlikeholdsnøkkel, (Fremdriftsplan for vedlikehold den neste 5 år). Betongundersøkelse: En tilstandsrapport for å avdekke feil og mangler. (I henhold til vedlikeholdsnøkkel). Lekeplassen/ Uteområdet: Ny sand i sandkassen, reklamasjonssak på sklie og råte- og soppskader på trevirke, nytt lekeapparat for de minste. Nytt utebord ved sittegruppe. Eget område for plantekasser. Rehabilitering av utebenker. Innkjøp av nye hageredskaper. Egne hageredskapsboder i hvert bygg.
- 2015 Rens av ventilasjonskanalene. Rehabilitering av alle inngangsportaler i begge bygg: Pussing ned til trevirket og påført tre lag med ny olje. Oppført vegbom ved innkjørsel til bakgård (for å redusere fart og unødvendig kjøring). Fikset alle defekte låser i sikringsskap i oppgangene (for å redusere brann- og spredningsfare).
- 2014-2015 Piperehabilitering (begge bygninger). Ekspansjonstanker er installert i begge bygninger (sikrer bedre balansering av trykk i rørsystemet som gir lavere belastning på rør, pumper etc.). Snekkerarbeid i tørkeskap for å få de tettere, utskiftning av tettningslister, nye trefjøler i skap.
- 2013 Nye branndører på loft og i kjeller. Oppgradert det elektriske anlegget i henhold til rapport. Kontroll av brannteknisk utstyr i alle leilighetene. Fuget balkongene i 5 etasje. Videokontroll av pipene. Nye varmeovner i tørkeskapene.
- 2011 Utbedring av trappelys. Bytte av låssystem.
- 2010-2011 Radonmåling er utført og resultatet viser svært lave verdier.
- 2010 Ny avtale med Get har sikret oppgradering av internett- og kabel tv-tilbudet. 9. september åpnet en splitter ny lekeplass, satt opp i samarbeid med våre naboborettslag. Lekeplassen er større enn før. I tillegg er 2 nye vippedyr og sandkasse anlagt på plenen sør for blokka i Ålesundgata. Oppgradering av brannvernustyr. Våren 2010 ble alle leiligheter oppgradert med følgende utstyr: Brannslange på kjøkken, forventet levetid 30 år. Én optisk røykvarsler, levetid 6 år og én ionisk røykvarsler, levetid 10 år.
- 2009 Varmtvannsbeholderne ble rengjort
- 2007 Utskifting av vinduer og balkongdører
- 2006 Nye kjellervinduer. Det er satt inn nye kjellervinduer i begge blokkene
- 2005 Beplantning langs Ålesundgata samt kjellernedganger. Oppussing (maling) av alle oppgangene.
- 2004 Oppgradering av uteområde og vaskekjeller Beplantning og etablering av sittegruppe og boule-bane. Nye søppelskap med standplass.

Innkjøp av høysentrifugerende vaskemaskiner, to i hver blokk. 4 lykter satt opp i gårdsrommet.

- 2003 Vaskeri, kabelnett, portnerbolig og calling. Innkjøp av to nye tørketromler til vaskeriet, en i hver blokk. Etablering av nytt, digitalt kabelnett (TV, bredbånd og telefoni). Oppussing av portnerleiligheten (Gjøvikgata 3D, 1.etg.) Calling-apparater skiftet.
- 2002 Rehabilitering av balkonger, fasader, dører. Fullført balkongrehabilitering. 72 nye balkonger ble overlevert i juni 2002. Nypussede og malte fasader ble overtatt i februar 2002. Nye brann-slukningsapparater og røykvarslere. Oljet utgangsdørene med benar-olje og kjellerdørene med samme som vinduene.
- 2001 Dreneringskummer er renset. Rehabilitering av tak, takrenner og fasader Begge takene er lagt om og takrenner byttet ut. Fasade er total renoverert samt utvendig drenering av nordveggen i Gjøvikgata 3
- 1999 Rehabilitering av rør på bad og kjøkken Rør-rehabilitering av alle bad/kjøkken ferdigstilt 17.12.99
- 1998 Diverse rehabiliteringer. Bunnledninger er skiftet i begge blokkene. Det er installert felles varmtvannsberedere i vaskeriet i begge blokkene. 4 rør-stammer er skiftet ut dvs. 20 bad i 3a og b. I tillegg er calling-anlegget reparert.
- 1997 Rehabilitering av ledninger, grunnmur og bad. Uttreksledninger er skiftet i begge blokkene. Utbedring av grunnmur og bedre drenering i Ålesundgata. Gjennomført prøveprosjekt vedrørende rehabilitering av bad og rør-stamme i Ålesundgata 15 (venstre side).
- 1996 Tilstandsvurdering vann og avløpsrør Bestilt tilstandsvurdering/forprosjekt av innvendig vann- og avløpsrør. Balkongene er behandlet, slik at løs betong ikke faller ned og armering er behandlet med antirust.
- 1995 Beplanting, rep. vinduer og balkongdører. Planting og beplanting av området mot Gjøvikgata. Reparasjon av defekte vinduer og balkongdører
- 1994 Diverse rehabiliteringer. Utbedring av grunnmur og bedre drenering rundt halvparten av blokkene i Gjøvikgata. Vasking, sliping og maling av samtlige vinduer og balkongdører utvendig. Beplanting av skråningen sør for blokkene.
- 1993 Oppussing av oppganger. Oppussing og standardforbedring av oppgangene. Oppgangene pusset opp med tapet og maling - vinduer i oppgangene og inngangsdørene til leilighetene skiftet ut. Opparbeidet lekeplass for barn, med husker, klatrestativ o.l. Fryserom og sykkelrom pusset opp.
- 1992 Elektrisk anlegg. Fullstendig utskiftning av det elektriske anlegget (fellesområder, stigeledninger, sikringssskap, leiligheter osv.)

- 1991 VVS, elektriske anlegg og bygning. Tilstandsvurdering for VVS, elektriske anlegg og bygningsmessige forhold. Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker. Sentrifuger og tørketrommel
- 1990 Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
- 1988 Balkonger og antenneanlegg. Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg
- 1987 Takreparasjoner (Gjøvikgata 3)
- 1986 Takreparasjon og bygging av avfallsboder. Reparasjon av tak og bygging av avfallsboder
- 1982 Utskifting av vinduer og balkongdører