

Til andelseierne i Gjøvikgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gjøvikgata Borettslag
avholdes torsdag 21. april 2016 kl. 18:00 i Metodistkirken på Bjølsen (inngang ved
siden av Bjølsen Bakeri).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om avfallshus
 - B) Forslag fra styret om å etablere hagegruppe
 - C) Forslag fra styret om oppgradering av fellesvaskeri
 - D) Forslag fra andelseier om tillegg til vedtektenes § 4-3 (3)
 - E) Forslag fra andelseier om parseller
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.03.2016
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Trond Inge Kjerland /s/ Anett Nylander /s/ Lars Tore Rydland /s/ Reidar Ursin /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Inge Kjerland	Ålesundgata 1 B
Styremedlem	Anett Nylander	Gjøvikgata 3 C
Styremedlem	Lars Tore Rydland	Gjøvikgata 3 D
Styremedlem	Reidar Ursin	Gjøvikgata 3 B
Varamedlem	Rolf Thomas Løvig	Ålesundgata 1 C
Varamedlem	Stig Ove Ness	Ålesundgata 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

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 ansettelser.

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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 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 2015 var til sammen kr 4 250 583.

Andre inntekter består innbetalinger fra naboborettslag i forbindelse med hovedettersyn av lekeplass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 539 794.

Resultat

Årets resultat på kr 1 346 854 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 135 796 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 211 058.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1 556 496 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.

Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er redusert med kr 5 891. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt det nye forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgata Borettslag.

Lån

Gjøvikgata Borettslag har 2 lån i Husbanken med flytende rente på 1,79 % og 2 lån i Obos Banken med flytende rente på 2,9 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2016 øker med kr 4 521 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Oslo, 07.03.2016
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Trond Inge Kjerland /s/ Anett Nylander /s/ Lars Tore Rydland /s/ Reidar Ursin /s/



Til generalforsamlingen i Gjøvikgata Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Gjøvikgata Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 346 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Gjøvikgata Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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, 8. mars 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-1 352 953	390 757	-1 352 953	1 556 496
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 346 854	-637 360	662 700	1 463 700
Tillegg for nye langsiktige lån	17 3 598 502	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 900 111	-1 106 350	2 323 502	-1 349 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -135 796	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 909 449	-1 743 710	2 986 202	114 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 556 496	-1 352 953	1 633 249	1 671 196
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 092 146	873 122		
Kortsiktig gjeld	-535 650	-2 226 075		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 556 496	-1 352 953		

40 - GJØVIKGATA BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		743 475	766 094	760 296	738 948
Innkrevde felleskostnader	2	3 505 286	3 145 827	3 501 704	3 506 052
Andre inntekter	3	1 822	52 170	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 250 583	3 964 091	4 262 000	4 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-10 293	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-78 500	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 625	-5 500	-5 500
Andre honorarer		0	-3 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 045	-87 804	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-22 218	-6 740	-15 000	-15 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-15 800
Drift og vedlikehold	8	-788 319	-2 464 952	-1 300 000	-500 000
Forsikringer		-160 269	-211 983	-152 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-521 656	-443 191	-523 000	-529 000
Energi/fyring		-232 264	-256 922	-300 000	-300 000
Kabel-/TV-anlegg		-267 324	-267 289	-275 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-324 494	-302 968	-270 000	-330 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 539 794	-4 145 566	-3 049 300	-2 350 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 710 789	-181 475	1 212 700	1 894 700
Innbetalt andel fellesgjeld		135 796	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 846 585	-181 475	1 212 700	1 894 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 007	44 925	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-524 738	-500 810	-565 000	-441 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-499 731	-455 885	-550 000	-431 000
ÅRSRESULTAT		1 346 854	-637 360	662 700	1 463 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 346 854			

40 - GJØVIKGATA BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
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		6 094	0
Kortsiktige fordringer	14	76 554	246 693
Driftskonto OBOS-banken		542 224	154 388
Sparekonto OBOS-banken		1 467 274	472 041
SUM OMLØPSMIDLER		2 092 146	873 122
SUM EIENDELER		6 767 381	5 548 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	15, 16	-15 931 982	-17 278 836
SUM EGENKAPITAL		-15 924 082	-17 270 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 823 813	20 261 218
Borettsinnskudd	18	322 500	322 500
Annen langsiktig gjeld	19	9 500	9 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 155 813	20 593 218
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		97 574	1 774 597
Skyldig til offentlige myndigheter	20	211	1 473
Påløpte renter		108 026	127 076
Påløpte avdrag		329 839	322 929
SUM KORTSIKTIG GJELD		535 650	2 226 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 767 381	5 548 357

Pantstillelse	21	39 402 000	36 402 000
Garantiansvar			

Oslo, 07.03.2016,
STYRET I GJØVIKGATA BORETTSLAG

Trond Inge Kjerland /s/ Anett Nylander /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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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
Parkeringsleie	1 000
Frysebokser	2 280
Lokaler	110 950
Balkongdør (ferdig nedbetalt 01.09.16)	36 720
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)	-1 317
Kapitalkostnader (IN)	744 792
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-743 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 505 286

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Hovedettersyn lekeplass	1 822
SUM ANDRE INNTEKTER	1 822

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2014/2015, og er på kr 78.500

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4.625

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 094
OBOS	-8 718
Miljøsikring	-3 406
SUM KONSULENTHONORAR	-22 218

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Piperehabilitering	-443 751
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-443 751
Drift/vedlikehold bygninger	-197 451
Drift/vedlikehold VVS	-37 864
Drift/vedlikehold elektro	-77 394
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 268
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 138
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-1 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-788 319

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 191
Feieavgift	-13 573
Renovasjonsavgift	-190 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 656

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Driftsmateriell	-990
Lyspærer og sikringer	-4 142
Vaktmestertjenester	-124 263
Renhold ved firmaer	-62 721
Snørydding/gressklipping	-63 150
Andre fremmede tjenester	-6 301
Kontor- og datarekvisita	-517
Kopieringsmaterieill	-3 497
Trykksaker	-1 858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 745
Andre kontorkostnader	-5 250
Porto	-5 208
Bank- og kortgebyr	-1 370
Velferdskostnader	-4 658
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 494

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 233
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINTEKTER	25 007

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken 1	Renter	-249 720
Husbanken 2	Renter	-159 095
OBOS-banken 1	Renter	-88 883
OBOS-banken 2	Renter	-23 504
Husbanken 1	Gebyr	-60
Husbanken 2	Gebyr	-60
OBOS-banken 1	Gebyr	-2 650
OBOS-banken 2	Gebyr	-550
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken		-216
SUM FINANSKOSTNADER		-524 738

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	1 587
Overvåking inkassokrav	36 371
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	38 596
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	76 554

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-16 178 210
Egenkapital fra IN tidligere	286 756
Egenkapital fra IN 2015	135 796
Reduksjon EK fra IN	-168 424
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-15 924 082

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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. 31.12.15 var 2,90%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	157 542	
		-2 842 458

OBOS - Banken

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,90%. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-598 502	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 160	
		-561 342

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,65%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-800 000	
Nedbetalt tidligere	201 498	
Nedbetalt i år	598 502	
		0

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 098 777	
Nedbetalt i år	522 201	
		-11 379 022

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-12 130 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 081 751	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	584 706	
Nedbetalt tidligere, IN	286 756	
Nedbetalt i år, IN	135 796	
		-7 040 991

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 823 813****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**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-211
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-211

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	322 500
Pantelån	21 823 813
Påløpte avdrag	329 839
Beregnete IN forpliktelser	254 128
TOTALT	22 730 280

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 519 235
Tomt	156 000
TOTALT	4 675 235

A) Forslag fra styret om avfallshus

Borettslaget har i perioder problemer med at søppel hoper seg opp utenfor avfallsskuret. Dette skyldes blant annet at naboer og forbipasserende bruker våre søppeldunker, slik at de blir overfylte og søppel faller på bakken når renovasjonsetaten kommer for å tømme. Vi opplever også at søppel som ikke får plass i dunkene blir satt igjen utenfor søppelskuret.

Styret foreslår at vi setter opp et avfallshus med låsbar dør, for å hindre uvedkommende å bruke våre søppeldunker. Et avfallshus vil gjøre søppeldunkene mindre tilgjengelige for andre, og kan redusere problemet med at søppel blir satt igjen mellom dunkene.

Døren til avfallshuset kan låses med samme nøkkel som vi bruker til inngangsdørene våre. Avfallshuset blir levert med LED-belysning i taket.

Styret foreslår at avfallshuset plasseres på samme sted som dagens avfallsskur, men vi må ta noe av hekkene rundt for å få plass. Huset vil måle ca. 6,4 x 6,5 m (lengde x bredde) = 42m², og være ca. 3 m høyt på det høyeste.

Entreprenøren anslår en leveringstid på 4 til 6 uker fra bestilling.

Styret har innhentet referanse fra Maridalsveien borettslag, som etablerte tilsvarende løsning i 2012. Borettslaget er godt fornøyd både avfallshusene og monteringsarbeidene som ble utført av entreprenøren.

Styret anslår totalkostnaden til prosjektet til i underkant av 300 000 kr inkl. mva. Borettslaget har nok oppsparte midler til å gjennomføre prosjektet uten å ta opp lån.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å etablere et avfallshus på samme stedet som dagens søppelskur.

Bilde av styrets anbefalte løsning



B) Forslag fra styret om opprettelse av en hagegruppe for Gjøvikgata Borettslag

Vi i styret for Gjøvikgata Borettslag vil gjenopprette en hagegruppe for borettslaget. Delvis fordi vi med jevne mellomrom, får spørsmål fra beboere, om det er lov å drive med hagearbeid og delvis fordi vi tror vi har mye å hente på, at hagen kan driftes av beboere som trives med hagearbeid. Ut fra tilbakemeldinger, sitter vi med inntrykk av at det er flere som kunne tenkt seg en slik gruppe.

Vi vil gjerne velge en representant som leder gruppa og dens medlemmer. Hvor mange medlemmer gruppa kan ha, er det ingen grenser for. Kall det gjerne et lavterskel-tilbud for de av våre beboere som har «grønne fingrer», som liker å stelle i hagen, eller som har behov for å drive med kroppsarbeid, uten å måtte forlate området.

Den valgte representant, har som ansvar å lage en prioritert arbeidsliste for hagearbeid som bør gjøres på vår- og høstdugnad. Arbeid utover det, står gruppa ganske så fritt til å finne på. Borettslaget har enkle gartnertjenester inkludert i vaktmesteravtalen, som plenklipping og fjerning av søppel. Alt det andre som må gjøres i løpet av vår og sommerhalvåret, hadde vært fint om hagegruppas medlemmer kunne ta seg av. Som å vanne blomster, luke bed og fjerne skvalderkål, eller trimme hekk, bærbusker og frukttrær. Eller bestemme om vi skal ha epletrær, andre buskvekster, nye benker eller badebasseng og pariserhjul.

Etter et felles styremøte med våre naboer i Ålesundgata 3 og Treschovsgate, viste de stor interesse for vårt ønske om hagegruppe, og det ble lansert en idé om å få til en felles hagegruppe med våre nabolag, siden det også finnes beboere i de andre blokkene, som liker å putle i hagen. Og siden vi alle bruker større deler av uteområdet sammen, kan det være en god idé å hjelpes om de store fellesarealene. (Det var blant annet ytret et ønske om å gjøre noe «seriøst skikkelig» med bakken ned mot våre naboer i sør).

Det er satt av 5000 kroner på årets budsjett til hagegruppas disposisjon. (Dette er gjennomsnittlig bruk de siste 5 årene). Større prosjekt som krever mer penger, vil styret ta seg av. Prosjekter som på sikt involverer de andre styrene, vil også tas i samråd med dem, og er det behov for det, får generalforsamlingene som vanlig siste ord.

Så kjære beboer i Gjøvikgata Borettslag, som syns blomsterkassen på ballkongen blir litt for lite utfordrende og søker større utfordring, eller til deg som savner å stå i bar overkropp med en spade i jorda, (mens konene sitter på benken og drikker kaffe, mens de nyter din solbrune kropp!) Eller til deg som vil lære barna dine forskjellen mellom det som smaker godt og hva som smaker vondt. Kanskje du egentlig ikke liker hagearbeid, men kan bli med likevel, fordi det er sosialt og en god grunn til å komme seg ut i frisk luft. Hagearbeid er kult, veldig moro og litt arbeid! Bli med da vel!

Forslag til vedtak:

Gjøvikgata Borettslag etablerer hagegruppe. Deltakere i gruppen velges særskilt under punkt 5 F.

C) Forslag fra styret om oppgradering av fellesvaskeri

Bakgrunn: Brl har nå ett fellesvaskeri i hver blokk, som til sammen betjener 79 boenheter. Fellesvaskeriene er, sammen med tørkeskapene et fellesgode for beboerne i gjøvikgata brl. I dag har beboerne ingen direkte kostnader knyttet til bruk av fellesvaskeriene, men samtlige beboere i borettslaget har indirekte kostnader knyttet til fellesvaskeriene – selv om de ikke er brukere selv. Disse indirekte kostnadene knytter seg i hovedsak til strøm, vedlikehold og service.

I tillegg har borettslaget et system hvor vasketid blokkeres gjennom en tavle på fellesvaskeriene. Det har vært noen klager knyttet til denne måten å bestille vasketid, da enkelte beboere har tatt seg til rette og blokkert tid de ikke bruker, tatt andre beboeres vasketid, glemt å fjerne låsen eller bruker flere låser for å blokkere flere tidsperioder.

I løpet av den senere tiden har brl vært i forbindelse med to leverandører av en slik løsning (DSI systems og JAKO). DSI har en etablert løsning gjennom vasketid.no, mens JAKO holder på å utvikle en tilsvarende løsning. DSI forutsetter at brl tilrettelegger med strøm og internett i fellesvaskeriene for drift av systemet, men JAKO vil sørge for dette selv. Selv om løsningen til JAKO ikke er ferdig utviklet hevder de at de vil være "meget" konkurransedyktige mtp. pris. Mottatt tilbud fra DSI kan tjene som kostnadsreferanse, hvor etablering, innkjøp og montering av systemet er satt til 62000,- eks mva. Erfaring fra Trasopløkka III brl er prisen pr. vask er satt til 15,-, noe som nedbetaler systemet over tid, samt dekker drift.

Borettslaget mener at en oppgradert løsning på fellesvaskeriene med internettløsning vil ha flere fordeler.

- Kostnaden ved bruk dekkes av brukerne. Inntekter fra fellesvaskeriet dekker innkjøp av løsning, service og oppgradering over tid.
- Mer miljøvennlig gjennom mer effektiv bruk
- Forenkle reservering av vasketid og "drop in!"
- Forenkle styre- og vaktmesterarbeid knyttet til administrasjon av fellesvaskeriene.

Ulemper:

- Tørkeskapene vil fortsatt eksistere, men ikke innbefattes i ny løsning
- Oppstartskostnader knyttet til systemet må innledningsvis dekkes av brl
- Fellesvaskeri vil være ute av drift i installasjonsperioden (ca 1 uke)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- 1. Oppgradere fellesvaskeriene til et internettbasert betalingssystem.**
- 2. Etablere tettere dialog med aktuelle tilbydere for å sikre en best mulig leverandør og system for gjøvikgata brl. Kostnadene skal ikke overstige eksisterende tilbud fra DSI**
- 3. Utarbeide regler for drift og bruk av fellesvaskeri basert på eksisterende regler, herunder fastsette nøkterne vaskepriser som dekker nedbetaling og drift (ink service og vedlikehold) av systemet over tid.**

D) Forslag til eit nytt punkt i «tillegg til vedtektenes §4-3 (3)»

Forslagsstiller: Ingvild Ryssdal og Anders Timo Christensen

Saksframstilling:

På generalforsamlinga våren 2015 blei det vedtatt tillegg til vedtektene, mellom anna desse to: «Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp samt eksisterende tilkoblingspunkt», og «Andelseiere har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp og tilkoblingspunkt».

Etter det vi erfarer er det fullt faglig forsvarlig å etablere eit nytt tilkoblingspunkt så lenge dette blir utført av fagfolk, sjå utsegn under. Vedtaket slik det no står hindrar ein i å bytte ein del ikkje-reintbrennande peisar då det knapt finst modellar på marknaden med så lave uttak. Å etablere eit nytt punkt vil gjere det mulig å bytte til reintbrennande peis, noko Oslo kommune oppmodar om då dette har vesentleg betydning for luftkvaliteten.

Alf Pettersen er daglig leiar i Landy Vent AS, som leverte produkta som blei brukt til den innvendige rehabiliteringa av pipa i 2014/2015. Han skriv dette om det å etablere eit nytt tilkoblingspunkt:

«Det er fullt mulig å tette igjen hull på pipeforingene etter at ildsteder blir fjernet, det samme med å tilkoble nye ildsteder på andre punkter på disse pipeforingene ved å anlegge nye hull. Dette arbeidet skal imidlertid utføres etter forskrifter og gjeldende monteringsveiledninger. Arbeidet skal anmeldes Oslo kommune, Brann og redningsetaten og det er en fordel at det utføres av fagpersonell. Slik arbeid utføres daglig på disse type foringsrør.»

Per-Øivind Monge er fagansvarlig i seksjon for boligsikkerhet i brannforebyggende avdeling i Oslo kommune. Han skriv dette om det å etablere eit nytt tilkoblingspunkt:

«Det er ingen faglig grunn til at man ikke kan montere ildsteder på en skorstein. Om den er rehabilitert eller ikke. Installasjonen må gjøres på en faglig korrekt måte og være utført av en faglig kvalifisert person. Hvis et gammelt ildsted fjernes må det gamle hullet tettes i henhold til forskrift.»

På bakgrunn av dette foreslår vi å legge til følgende punkt i «tillegg til vedtekter §4-3 (3)»:

"- Styret kan gi dispensasjon fra kravet om at nytt ildsted må kobles til eksisterende tilkoblingspunkt. Det kan bare gis dispensasjon i tilfeller der det er umulig eller u hensiktsmessig å koble et nytt ildsted til eksisterende tilkoblingspunkt."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

E) Forslag om å etablere parsellhage i Gjøvikgata borettslag (forslaget krever 2/3 flertall)

Forslagsstiller: Reidar Ursin og Aina Thyssen

Bakgrunn: Etablering og bruk av parsellhager har økt i omfang de seneste årene og vi håper dette innslaget vil være et hyggelig tillegg for borettslaget på flere områder: lære barn å dyrke egen mat og behovet for bærekraftig utvikling, ytterligere forbedre det sosiale miljøet og øke aktiviteten i fellesområdene.

I sørenden av Gjøvikgata 3 er det i dag et opparbeidet plenområde, som kan egne seg godt til å etablere små parseller (se figur 1). Ettersom området er begrenset i størrelse vil det ikke være mulig å etablere en parsell per andel. Det er heller ikke sannsynlig at alle andelseiere ønsker en parsell. Det antas således at 15 parseller innledningsvis vil være tilstrekkelig. Dersom det viser seg at det er større interesse, og at området tillater flere parseller kan dette etableres senere.

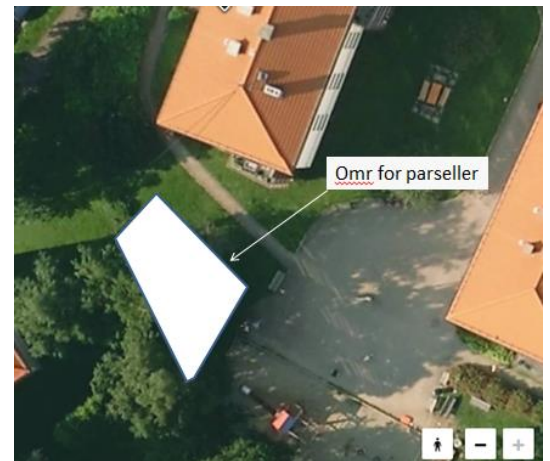
Etablering av 15 parseller lik figur 1 vil innebære en mindre oppstartskostnad for borettslaget. Dette er kostnader knytte til innkjøp av plantekasser, duk for plantekassen og jord.

Det vil kreve noe arbeid å etablere, samt administrere parsellhagen. Dette kan gjøres av styret eller gjennom en hagegruppe. Videre vil det også kreve regler/instruks for bruk i dag og for framtiden (se eksempel). Det vil trolig også være nødvendig å etablere en kompost for grøntavfall. Til slutt bør det også etableres et årlig "administrasjonsgebyr/leie" som over tid dekker kostnadene knyttet til etablering og drift av parsellene.

Dersom det er flere andelseiere som ønsker parseller enn antallet som etableres, kan dette innledningsvis avklares ved loddtrekning, samt at det deretter stilles krav om at parsellen nyttes for å kunne videreføre et krav på den.



Figur 1: eksempel på parseller



Artikkel	Merknad	Kostnad
Plantekasse	Dobbel plantekasse pr parsell. 199,- pr stykk x 2 x 15 parseller (plantasjen)	5970,-
Duk for plantekassene	Hindrer at jord lekker ut og at ugress kommer inn. 59,90 pr.stk. (plantasjen)	898,5
jord	Ca 4 m3 (4000l) (jordtype – rotlag fra Oslo kompost 300,- pr m3) + transport??	1200,-
Totalt		8068,5

Med utgangspunkt i regler fra Keyserløkka brl kan reglene/instruksen se slik ut (eksempel):

1. *Parsellhagen administreres av hagegruppe i gjøvikgata brl. Dersom hagegruppa opphører å eksistere overtas administrasjonen av styret i brl.*
2. *Parsellen/plantekassen leies så lenge parselldyrkeren ønsker. Ved mislighold eller brudd på vedtekter kan kontrakten oppheves av styret.*
3. *Kun andelseiere i Gjøvikgata brl kan leie parsell.*
4. *Leien gir rett til å disponere én plantekasse, men de rettigheter og plikter som nevnes her. Dersom det er ledige plasser kan disse leies av medlemmer som ønsker flere plantekasser.*
5. *Det betales en årlig avgift for leie av parsellen. Beløpets størrelse fastsettes av styret, og skal relatere seg til drift, administrasjon, etablering og vedlikehold av parsellene*
6. *Hagegruppen/styret står for tildeling av plass ut fra innmeldte ønsker pr 1. februar hvert år. Etablerte leieforhold videreføres fram til andelseier velger å avslutte leieforholdet. Årlig leie skal innkreves dersom leietaker ikke informerer hagegruppen/styret før 1. februar samme år. Dersom dyrking ikke er påbegynt innen 1. juni kan plantekassen overdras til andre.*
7. *Det er mulig å stå på venteliste dersom det ikke er ledige parseller. Det skal ikke innkreves leie fra beboere på venteliste. Ledige plasser fordeles etter ansiennitet fra når man meldte interesse (skriftlig). Ved lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddrekning.*
8. *Man kan kun plante innenfor egen plantekasse.*
9. *Det er ikke tillatt å plante svartelistede arter.*
10. *Det skal rapporteres til hagegruppen/styret dersom særlig farlige eller mistenkelige sykdommer eller skadedyr oppdages.*
11. *Det kan når som helst innføres restriksjoner eller karantene dersom smittsomme sykdommer eller særlig farlige skadedyr oppdages.*
12. *Bruk av plantevernmidler er ikke tillatt.*
13. *Grøntavfall skal legges til kompostering. Grøntavfall som kan spre sykdomssmitte skal kastes på forsvarlig vis.*
14. *Ved sesongens slutt skal parsellene ryddes for pinner, snorer, plast og høye planter*
15. *Overtredelse av reglene kan føre til bortvisning fra området og opphør av leieforhold*
16. *Reglene kan, når som helst, forandres av styret i Gjøvikgata brl.*

Innstilling fra Styret: Etablering av parseller anses som et godt tiltak i brl, og støttes av styret. Ettersom interessen i brl er uavklart, samt evt andre følger for brl anbefaler styret at parseller innføres som en prøveordning i 2 år, og at en videreføring tas opp til vurdering på generalforsamlingen i 2018.

Forslag til vedtak:**Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:**

- 1. Etablere parsellhager på angitt fellesområder for en innledende prøveperiode på 2 år, og at en videreføring deretter beslattes på generalforsamlingen i 2018.**
- 2. utarbeide midlertidige regler for anvendelse, bruk og fordeling av parsellhagene fram til en evt videreføring beslattes i 2018. Herunder å fastsette et årlig administrasjonsgebyr/leie av den enkelte parsell.**
- 3. innkreve administrasjonsgebyr/leie som en årlig engangsinnbetaling fra de beboere som disponerer en plantekasse.**
- 4. avklare og beslutte hvordan midlertidig drift av parsellhagen best kan gjøres fram til en eventuell videreføring beslattes på generalforsamlingen i 2018.**

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Møter

Styret har avholdt ni ordinære styremøter, samt ett regnskapsmøte, i 2015, og to felles styremøter med Ålesundgata 3 og Treschows gate. Fire av styremøtene i 2015 ble avholdt med det nye styret, som ble valgt på generalforsamlingen i 2015. Tre styremedlemmer deltok på OBOS sin høstkonferanse. Ett styremedlem har gjennomført to kurs i regi av OBOS. I tillegg har styret gjennomført om lag 20 befaringer på eiendommen av ulik art, for eksempel i forbindelse med 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, dugnader og julegrantenningen er et resultat av dette.

Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Alle styrets medlemmer har deltatt aktivt på møtene, og varamedlemmene har også bidratt i stor grad. Arbeidet med forefallende oppgaver fordeles fra styremøte til styremøte. I tillegg er noen faste ansvarsområder fordelt mellom styremedlemmer og varamedlemmer (hjemmesider, telefontjeneste, HMS, nøkkelbestilling, beboerinfo, flaggheising etc.).

Viktige saker i perioden

Blant enkelttiltakene styret har arbeidet med i 2015 er ventilasjonsrensen som ble gjennomført på høsten. I forbindelse med ventilasjonsrensen ble det avdekket at det er installert mekanisk avtrekk i en del leiligheter. Styret minner om at dette ikke er tillatt, da det gir dårligere ventilasjon for andre leiligheter som er koblet til samme ventilasjonskanal.

Styret har også fått satt opp en veibom på gangveien mellom Gjøvikgata 3 og Ålesundgata 1, for å hindre at biler kjører inn med høy fart og for å hindre unødig trafikk inn i gården. Styret minner om at parkering av bil og motorsykkel på borettslagets område ikke er tillatt uten spesialtillatelse fra styret. Parkerte kjøretøy uten tillatelse kan bli tauet bort uten varsel.

Styret har videre reforhandlet og fornyet avtaler om forsikring og vaktmestertjenester. Borettslaget har i 2015 byttet forsikringsselskap, fra Gjensidige til IF, og vaktmesterselskap, fra OBOS Eiendom og Gårdspass til Bygårdsservice. Til sammen har de to avtalene redusert utgiftene med over 200 000 kroner i året.

Utleie av butikklokalet

Dagens kontrakt med leietaker av butikklokalet går ut 31.10.2016. Styret fikk på generalforsamlingen i 2015 mandat til å utrede mulighetene for å gjøre dagens næringslokaler om til leilighet. Styret skulle legge fram et forslag til vedtak om dette på generalforsamlingen 2016. Styret har fått advokater i OBOS til å vurdere kontrakten vi har med leietaker av butikken. Advokatene har konkludert med at opsjonsmuligheten i kontrakten innebærer at vi ikke kan avslutte leieforholdet 31.10.2016, hvis leietaker ønsker å benytte opsjonen på forlengelse av kontrakten, noe butikkeier ønsker. Styret har derfor ikke arbeidet videre med denne saken.

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 2015 avdekket noen feil og mangler, disse er nå utbedret. Arbeidet med utbedring vil fortsette i henhold til ny rapport i 2016. Se eget punkt. HMS-ansvarlig er Reidar Ursin, styremedlem.

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. Vi prøver i det lengste å unngå husleieøkning i 2016.

Tiltak som vurderes i 2016 er:

- Oppgradering av lekeklassen (i samarbeid med naboborettslag)
- Etablering av avfallshus som erstatning for avfallsskurene

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 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.

Dugnader og sosialt

Det har vært avholdt to dugnader siden forrige generalforsamling. En på våren og en på høsten 2015. 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@styrerommet.net eller tekstmelding til styrets mobiltelefon 414 21 425.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fra 27.03.2015 forsikret i IF Forsikring med polisenummer 864326. 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 røykvarslere, 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget har avtale med Elektro-Sivert om kontroll av det elektriske anlegget og med Skan-Kontroll om ettersyn av lekeplassen.

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 fellelån. 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

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 trefjølere 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 – 2010	Ny avtale med Get har sikret oppgradering av internett- og kabel tv-tilbudet
2010 - 2010	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
2010 - 2010	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 - 2009	Varmtvannsbeholderne ble rengjort
2007 - 2007	Utskifting av vinduer og balkongdører
2006 - 2006	Nye kjellervinduer Det er satt inn nye kjellervinduer i begge blokkene
2005 - 2005	Bepantning langs Ålesundgata samt kjellernedganger. Oppussing (maling) av alle oppgangene.
2004 - 2004	Oppgradering av uteområde og vaskekjeller Bepantning og etablering av sittegruppe og boulebane. Nye søppelskap med standplass. Innkjøp av høysentrifugerende vaskemaskiner, to i hver blokk.4

lykter satt opp i gårdsrommet.

- 2003 - 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 - 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 brannslukningsapparater og røykvarslere. Oljet utgangsdørene med benar-olje og kjellerdørene med samme som vinduene.
- 2001 - 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 - 1999
Rehabilitering av rør på bad og kjøkken
Rør-rehabilitering av alle bad/kjøkken ferdigstilt 17.12.99
- 1998 - 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 - 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 rørstamme i Ålesundgata 15 (venstre side).
- 1996 - 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 - 1995 Beplanting, rep. vinduer og balkongdører
Planting og beplanting av området mot Gjøvikgata. Reparasjon av defekte vinduer og balkongdører
- 1994 - 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 - 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 - 1992 Elektrisk anlegg
Fullstendig utskiftning av det elektriske anlegget (fellesområder, stigeledninger, sikringsskap,

leiligheter osv.)

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