

## **Til andelseierne i Gjøvikgata Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. april 2018 kl.18.00 i Bjølsen Metodistkirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 tirsdag 10. april 2018 kl.18.00 i Bjølsen Metodistkirke.

---

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om videreføring av borettslagets plantekasser

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

Oslo, 07.03.2018  
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**

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### 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	Alunsjøveien 34 K
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

Karianne Staalesen Lilleøren

Gjøvikgata 3 D

Elin Lundstad

Ålesundgata 1 C

### Hagegruppe

Grethe Høie

Ålesundsgata 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 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 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 m<sup>2</sup>.

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 2017**

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr 4 351 623.

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

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 024 880.

Dette er kr 1 802 420 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 978 986 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2017 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr.1 143 677 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 8 379. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgata Borettslag.

### Lån

Gjøvikgata Borettslag har to lån i Husbanken med flytende rente på 1,58 %, og to 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. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 øker med kr 3 012 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### 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 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 978 986. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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. 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 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 revisor kontroll 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2018

**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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 566 992</b>	<b>1 556 496</b>	<b>1 566 992</b>	<b>1 143 677</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		978 986	1 395 648	-840 300	1 213 724
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 402 301	-1 385 152	-1 402 000	-1 422 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-423 315</b>	<b>10 496</b>	<b>-2 242 300</b>	<b>-208 276</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 143 677</b>	<b>1 566 992</b>	<b>-675 308</b>	<b>935 401</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 769 201	2 122 841		
Kortsiktig gjeld		-625 525	-555 849		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 143 677</b>	<b>1 566 992</b>		

## 40 - GJØVIKGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		719 677	725 288	717 228	719 736
Innkrevde felleskostnader	2	3 624 830	3 495 526	3 624 772	3 625 264
Andre inntekter	3	7 116	4 290	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 351 623</b>	<b>4 225 104</b>	<b>4 342 000</b>	<b>4 345 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 069	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 875	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-120 505	-117 570	-121 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-29 566	-9 861	-15 000	-20 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-15 800
Drift og vedlikehold	8	-1 170 958	-693 103	-3 000 000	-850 000
Forsikringer		-160 621	-154 378	-164 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-535 282	-530 869	-531 000	-567 500
Energi/fyring		-312 601	-269 269	-300 000	-330 000
Kabel-/TV-anlegg		-302 158	-274 816	-283 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-281 235	-289 541	-300 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 024 880</b>	<b>-2 451 151</b>	<b>-4 827 300</b>	<b>-2 793 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 326 743</b>	<b>1 773 953</b>	<b>-485 300</b>	<b>1 551 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 326 743</b>	<b>1 773 953</b>	<b>-485 300</b>	<b>1 551 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 075	12 503	10 000	0
Finanskostnader	12	-356 832	-390 808	-365 000	-337 476
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-347 757</b>	<b>-378 305</b>	<b>-355 000</b>	<b>-337 476</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>978 986</b>	<b>1 395 648</b>	<b>-840 300</b>	<b>1 213 724</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		978 986	1 395 648		

## 40 - GJØVIKGATA BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 519 235	4 519 235
Tomt		156 000	156 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 675 235</b>	<b>4 675 235</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	0
Kortsiktige fordringer	14	104 849	3 176
Driftskonto OBOS-banken		676 874	440 552
Sparekonto OBOS-banken		987 409	1 679 113
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 769 201</b>	<b>2 122 841</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 444 436</b>	<b>6 798 076</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	15 og 16	-13 557 348	-14 536 334
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 549 448</b>	<b>-14 528 434</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 036 360	20 438 661
Borettsinnskudd	18	322 500	322 500
Annen langsiktig gjeld	19	9 500	9 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 368 360</b>	<b>20 770 661</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	174 552	132 891
Påløpte renter	81 072	75 661
Påløpte avdrag	369 900	347 297
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>625 525</b>	<b>555 849</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 444 436</b>	<b>6 798 076</b>
---------------------------------	------------------	------------------

---

Pantstillelse	20	42 577 000	39 402 000
Garantiansvar			

Oslo, 07.03.2018  
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-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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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	3 121 584
Fryseboks	2 460
Forretningslokaler	119 258
Eiendomsskatt	96
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)	-128
Kapitalkostnader (IN)	719 805
Fratrøkk kapitalkostnader (IN)	-719 677
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 624 830</b>

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

Viderefakturerte kostnader	3 366
Plantekasser	3 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 116</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2016/2017, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 225, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-21 250
OBOS	-8 316
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 566</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-483 456
Drift/vedlikehold VVS	-547 959
Drift/vedlikehold elektro	-43 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 529
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 439
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 170 958</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 413
Vann- og avløpsavgift	-310 829
Feieavgift	-15 785
Renovasjonsavgift	-204 255
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-535 282</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-41 826
Driftsmateriell	-3 814
Lyspærer og sikringer	-2 926
Vaktmestertjenester	-193 945
Renhold ved firmaer	-4 000
Andre fremmede tjenester(Herborvi.no)	-2 508
Kontor- og datarekvisita	-899
Trykksaker	-4 220
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 233
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 225
Porto	-4 923
Bank- og kortgebyr	-1 429
Velferdskostnader	-8 488
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-281 235</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	779
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 296
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 075</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Husbanken lån 1	-169 363
Husbanken lån 2	-99 519
OBOS Boligkreditt AS	-14 083
OBOS-banken	-72 647
Husbanken lån 1	-60
Husbanken lån 2	-60
OBOS Boligkreditt AS	-550
OBOS-banken	-550
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-356 832</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	3 570 300
Oppskrevet 1972	948 935
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 519 235</b>

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	3 048
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	101 801
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>104 849</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 766 972
Egenkapital fra IN tidligere	422 552
Egenkapital fra IN 2017	0
Reduksjon EK fra IN	-212 928
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-13 557 348</b>

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 Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,80 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-598 502	
Nedbetalt tidligere	76 688	
Nedbetalt i år	40 702	
		-481 112

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	325 357	
Nedbetalt i år	172 822	
		-2 501 821

Husbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 185 858	
Nedbetalt i år	568 679	
		-10 245 463

Husbanken lån 2, IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-12 130 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 279 386	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	620 098	
Nedbetalt tidligere, IN	422 552	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 807 964

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-19 036 360**

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-318 900
Opprinnelig 2005	-3 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-322 500</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-9 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 500</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	322 500
Pantelån	19 036 360
Påløpte avdrag	369 900
Beregnete IN forpliktelser	209 624
<b>TOTALT</b>	<b>19 938 384</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 519 235
Tomt	156 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 675 235</b>

## FORSLAG TIL GNERALFORSAMLINGEN

### A) Forslag om videreføring av borettslagets plantekasser

**Forslagsstiller:** Styret

#### Bakgrunn

Som del av generalforsamlingen i 2016 ble det vedtatt å etablere 15 plantekasser i Gjøvikgata brl. Etableringen skulle anses som en prøveordning i to år. I tråd med vedtaket skulle en videreføring av plantekassene tas opp til ny vurdering på generalforsamlingen i 2018.

Etter to år med plantekasser har erfaringene vært positive. Plantekassene har tilført borettslaget en et nytt sosialt område, og har ført til mer aktivitet fra beboerne i fellesområdet. I perioden har samtlige plantekasser vært i bruk, og samtidig har det vært en viss rotasjon av plantekasseleiere. Det har vist seg at 15 plantekasser har vært tilstrekkelig, da dette i all hovedsak har dekket behovet. Plantekassene har også blitt kommentert av tilstøtende borettslag som et positivt tiltak, og flere av våre naboborettslag har også etablert egne plantekasser.

I løpet av de prøveperioden har beboerne betalt en årlig leie for plantekassene på 250,- pr. kasse. Denne leien har nå dekket etableringskostnaden for kassene. Selv om etableringskostnaden er dekket bør en årlig leieavgift videreføres for å dekke framtidige kostnader. Samtidig bør reduseres til 100,- pr. kasse – hovedsakelig som en symbolsk sum.

I løpet av prøveperioden har plantekassene vært administrert av styret. Dette har vært en særdeles lite omfattende oppgave som har bestått av to deler. 1) fordele plantekasser og 2) melde fra til Obos slik at leien faktureres den aktuelle beboeren. Ut over dette har plantekassene «drevet seg selv». Samtidig har tre medlemmer i styret hatt plantekasser, og det har således også vært naturlig at medlemmene har hatt en egeninteresse i at driften av plantekassene har gått i orden. Selv om det ikke kan tas for gitt at framtidige medlemmer i styret også har plantekasser, bør ansvaret for å fordele og sørge for fakturering fortsatt ligge til styret. Dersom styret finner det formålstjenlig kan administrasjonen delegeres til en eller flere beboere som leier plantekasse.

#### Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å videreføre 15 plantekasser på fellesområdet sør for Gjøvikgata 3, og at administrasjon av denne fortsatt ivaretas av styret. Dersom det anses som formålstjenlig kan styret delegerer administrasjon av plantekassene til en eller flere beboere som leier plantekasse.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Magnus Nielsen      Gjøvikgata 3 D

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Fredrik Svendsen      Gjøvikgata 3 A

**C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Mats Bjerke      Ålesundgata 1 C

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ellen Enge      Gjøvikgata 3 C

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Velges på generalforsamlingen

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Magnus Nielsen      Gjøvikgata 3 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ellen Enge      Gjøvikgata 3 C

**F. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Velges på generalforsamlingen

**G. Som hagegruppe foreslås:**

Velges på generalforsamlingen

I valgkomiteen for Gjøvikgata Borettslag

Karianne Staalesen Lilleøren /s/

Elin Lundstad /s/

Thomas Løvlid /s/

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Styrets arbeid**

#### **Møter**

Styret avholdt åtte ordinære styremøter, samt ett regnskapsmøte, i 2017. Videre ble det gjennomført to felles styremøter med Ålesundgata 3 og Treschows gate. Tre styremedlemmer og ett varamedlem 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 i forbindelse med pågående vedlikeholdsprosjekter og oppstart av nye.

#### **Samarbeid med naboborettslag**

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

#### **Styrets medlemmer – oppgavefordeling**

Både styrets medlemmer og vararepresentantene 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). Flaggheising har tidligere varamedlem Stig Ove Ness tatt seg av.

#### **Viktige saker i perioden**

OBOS Prosjekt utarbeidet i 2016 en vedlikeholdsnøkkel på oppdrag fra styret. Vedlikeholdsnøkkelen ga en oversikt over tilstanden på bygningsmassen og en anbefaling om hvilke vedlikeholdsoppgaver som burde prioriteres de nærmeste årene. Styrets arbeid også i 2017 med å følge opp vedlikeholdsnøkkelen. En del prosjekter har tatt mer tid enn opprinnelig planlagt, og noen av de planlagte oppgavene har derfor blitt utsatt.

Blant sakene som er gjennomført i 2017 er utskiftingen av varmt- og kaldtvannstrekk i begge kjellere. Det har også blitt gjennomført forundersøkelser til vedlikehold av balkongene, men selve arbeidet er ikke gjennomført enda.

Høsten 2017 ble internettforbindelsen endret fra vanlig bredbånd til fibernett. Mange beboere opplevde store problemer med både tv- og internettforbindelsen etter dette, og styret har brukt mye tid på å følge opp leverandøren for å sikre at alle beboere får en god internettforbindelse.

#### **Økonomi og husleie**

Fellesutgiftene ble økt med 5 prosent fra 1. januar 2017 for å finansiere flere av vedlikeholdsoppgavene som ble anbefalt i vedlikeholdsnøkkelen (som ble utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2016). Styret forventer ikke at det vil være behov for å ytterligere økninger i fellesutgiftene i 2018, men tar forbehold om at uforutsette forhold og hendelser kan endre på dette.

#### **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 kontakt med vaktmester skal gå via styret. Beboere som ønsker å bruke vaktmestertjenestene til privat bruk, må 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 2017. Både vår- og høstdugnaden ble innledet med felles bespisning i gården og avsluttet med trekking av gavekort.

### **Kontaktinformasjon og informasjon**

Styret informerer om arbeidet i styret gjennom oppslag i oppgangene og på vår nettside: [www.gjovikgatabrl.no](http://www.gjovikgatabrl.no). Styret kan treffes via e-post til [gjovikgt@styrerrommet.net](mailto:gjovikgt@styrerrommet.net).

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret følger 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, 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 forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 864326. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsmessige innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS 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 leietaker. 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gjøvikgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2017 Utskifting av varmt- og kaldtvannsrør i kjelleren i begge bygg (rørstrekk i taket på kjelleren).  
Ny ekspansjonstank i begge bygg.  
Alle vindus- og dørkarmen, samt kjellerdører, har blitt malt i begge bygg.  
Oppsetting av gjerde rundt alle VVS-tanker, låst med hengelås.  
Rehabiliterte branndører etter reklamasjon. Brannsikker forsegling mellom skillevegger i både kjellere og loft i begge bygg.  
Skiftet fra bredbånd til fiber i begge bygg.
- 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 soppkader 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, utskifting 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 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 brannvernsutstyr. 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 rensset. Rehabilitering av tak, takrenner og fasader Begge takene er lagt om og takrenner byttet ut. Fasade er total renoveret 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 Utskiftning av vinduer og balkongdører