



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 937 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 645 617	4 012 205
Sum inntekter		3 645 617	4 012 205
Kostnader			
Lønnskostnad		148 635	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 968	13 968
Annen driftskostnad		1 302 893	2 110 668
Sum kostnader		1 465 496	2 278 671
Driftsresultat		2 180 121	1 733 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 869	2 834
Sum finansinntekter		3 869	2 834
Annen finanskostnad		335 323	427 294
Sum finanskostnader		335 323	427 294
Netto finans		-331 454	-424 460
Ordinært resultat før skattekostnad		1 848 667	1 309 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 848 667	1 309 073
Årsresultat		1 848 667	1 309 073
Totalresultat		1 848 667	1 309 073
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 848 667	1 309 073
Sum overføringer og disponeringer		1 848 667	1 309 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 611 154	59 611 154
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 984	20 952
Sum varige driftsmidler		59 618 138	59 632 106
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 618 138	59 632 106
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 283	225 713
Sum fordringer		63 283	225 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 371	1 166 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 371	1 166 090
Sum omløpsmidler		1 575 653	1 391 804
SUM EIENDELER		61 193 791	61 023 910

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 720 325	22 871 659
Sum opptjent egenkapital		24 720 325	22 871 659
Sum egenkapital		24 726 825	22 878 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 350 150	15 942 760
Øvrig langsiktig gjeld		21 998 500	21 998 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 348 650	37 941 260
Sum langsiktig gjeld		36 348 650	37 941 260
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		730	1 244
Leverandørgjeld		107 636	203 247
Annen kortsiktig gjeld		9 951	
Sum kortsiktig gjeld		118 316	204 491
Sum gjeld		36 466 966	38 145 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 193 791	61 023 910



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543375

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 937 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 976 937 392
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 645 617	4 012 205
Sum inntekter		3 645 617	4 012 205
Kostnader			
Lønnskostnad		148 635	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 968	13 968
Annen driftskostnad		1 302 893	2 110 668
Sum kostnader		1 465 496	2 278 671
Driftsresultat		2 180 121	1 733 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 869	2 834
Sum finansinntekter		3 869	2 834
Annen finanskostnad		335 323	427 294
Sum finanskostnader		335 323	427 294
Netto finans		-331 454	-424 460
Ordinært resultat før skattekostnad		1 848 667	1 309 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 848 667	1 309 073
Årsresultat		1 848 667	1 309 073
Totalresultat		1 848 667	1 309 073
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 848 667	1 309 073
Sum overføringer og disponeringer		1 848 667	1 309 073



Organisasjonsnr: 976 937 392
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 611 154	59 611 154
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 984	20 952
Sum varige driftsmidler		59 618 138	59 632 106
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 618 138	59 632 106
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 283	225 713
Sum fordringer		63 283	225 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 371	1 166 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 371	1 166 090
Sum omløpsmidler		1 575 653	1 391 804
SUM EIENDELER		61 193 791	61 023 910

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	24 720 325	22 871 659
Sum opptjent egenkapital	24 720 325	22 871 659
Sum egenkapital	24 726 825	22 878 159
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 350 150	15 942 760
Øvrig langsiktig gjeld	21 998 500	21 998 500
Sum annen langsiktig gjeld	36 348 650	37 941 260
Sum langsiktig gjeld	36 348 650	37 941 260
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	730	1 244
Leverandørgjeld	107 636	203 247
Annen kortsiktig gjeld	9 951	
Sum kortsiktig gjeld	118 316	204 491
Sum gjeld	36 466 966	38 145 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 193 791	61 023 910



Organisasjonsnr: 976 937 392
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **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. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Gjøvikgt. 4 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 7.4.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.4.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Gjøvikgt. 4 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

- Møtet åpnes 7.4.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.4.21

Selskapsnummer: 5273 Selskapsnavn Gjøvikgt. 4 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Håvard Martinsen og Hans Georg Ringlie Næsheim velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 135 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Friske opp litt i fellesområdene innendørs.

I 4B er det litt stusselig i gangene. For så vidt både vegger og belysning. Litt maling og kanskje nye lamper kunne hjulpet en del?

Saken fremmet av: Ulrik Rosted

Forslag til vedtak: Skjønner at dette ikke er noe man vil bruke mye penger på, men hvis mange er interessert i å friske opp litt kan de som bor i hver etasje male sin gang? Trappeoppgangen er kanskje vanskeligere å få gjennomført på egenhånd.

Styrets innstilling: De to forslagene som har kommet inn omhandler samme sak: oppussing av oppganger og trappeløp. Dersom flertallet i borettslaget ønsker det vil styret gå videre med dette. Økonomiske hensyn blir her viktig, da både porttelefonioppgradering og takarbeidene har kostet bra med penger.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: Oppussing trappegang og ganger
Males og eventuelt nye gulvbelegg.

Saken fremmet av: Ann Sylvia Veland

Forslag til vedtak: Syret iverksetter oppussing av trappeganger og ganger i Borettslaget.

Styrets innstilling: De to forslagene som har kommet inn omhandler samme sak: oppussing av oppganger og trappeløp. Dersom flertallet i borettslaget ønsker det vil styret gå videre med dette. Økonomiske hensyn blir her viktig, da både porttelefonioppgradering og takarbeidene har kostet bra med penger.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

1 styreleder

1 styremedlem

3 varamedlem

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Carina Nysted Konterud	
Styremedlem	Annett Høijer	
Varamedlem	Kjersti Narum Jaren	
Varamedlem	Håvard Martinsen	
Varamedlem	Carina Moe Oppegaard	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Martinsen (på valg)	Gjøvikgata 4 B
Styremedlem	Carina Nysted Konterud (på valg)	Gjøvikgata 4 A
Styremedlem	Hans Georg Ringlie Næsheim	Gjøvikgata 4 B
Varamedlem	Kjersti Narum Jaren (på valg)	Gjøvikgata 4 A
Varamedlem	Audun Krogstad (på valg)	Torkeskogvegen 5 A
Varamedlem	Gidske Vasshus Lilleengen (på valg)	Gjøvikgata 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gjøvikgt. 4 Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Gjøvikgt. 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976937392, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Gjøvikgata 4 A B

Gårds- og bruksnummer :
222 211

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.

Gjøvikgt. 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av koronapandemien. Styret har tidvis ikke kunnet avholde møter med personlig oppmøte, så mye av styrearbeidet har foregått per epost.

Styret tok tidlig initiativ til å øke frekvensen på vask av ganger, dørhåndtak og heiser. Dette pågår fortsatt.

Av store prosjekter har 2020 vært preget av utskifting av porttelefonisystemet, samt ny port i inngangen fra Gjøvikgata. Dette ble ferdig i februar 2021. Med ny port på plass håper vi å kunne hindre uønsket gjennomgang i bakgården. Gårdeier i Maridalsveien 169 er kontaktet og har blitt oppfordret til å sette inn port også der for å hindre uønsket opphold i bakgården. Tilbakemeldinger så langt tyder på at de er positive til dette.

Det har også i år vært tilfeller av vann i det innerste bodområdet. Dette blir nå utredet grundig, og nødvendige tiltak blir satt i verks. Tilbakemeldinger fra Gravco og Coor tyder på at problemet ligger utenfor borettslagets tomt, men at dette er et problem som kan løses. Recovery har sanert bodområdet for å forhindre muggsoppvekst og lukt.

Utenom dette har styrets arbeid bestått av oppfølging av serviceavtaler og mindre vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 645 617.

Dette er kr 40 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader, note 2.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 465 496.

Dette er kr 149 139 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholds kostnader, kommunale avgifter og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 1 848 667 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 457 337 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter ny port og oppgradering av porttelefonsystemet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 15 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgt. 4 Borettslag.

Lån

Gjøvikgt. 4 Borettslag har lån i Eika Boligkreditt og OBOS-banken.

Lånene har en flytende rente på 1,8%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gjøvikgata 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gjøvikgata 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Gjøvikgata 4 Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre 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 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, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



GJØVIKGATA 4 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 187 313	698 796	1 187 313	1 457 337
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 848 667	1 309 073	1 668 365	1 398 965
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 968	13 968	7 000	7 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	3 810 359	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 592 610	-4 225 208	-1 518 000	-1 620 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-419 677	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		270 025	488 516	157 365	-214 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 457 337	1 187 313	1 344 677	1 243 302
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 575 653	1 391 804		
Kortsiktig gjeld		-118 316	-204 491		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 457 337	1 187 313		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 460 331	1 515 840	1 480 248	1 443 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 185 046	2 073 328	2 201 752	2 332 000
Andre inntekter	3	240	3 360	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 645 617	3 592 528	3 686 000	3 779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 635	-19 035	-19 035	-19 035
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Avskrivninger	14	-13 968	-13 968	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 875	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-125 148	-121 623	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-10 916	-23 398	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-124 574	-1 000 835	-254 000	-624 000
Forsikringer		-170 628	-160 327	-168 500	-185 000
Kommunale avgifter	9	-355 450	-326 687	-373 100	-378 000
Energi/fyring		-42 883	-56 978	-75 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 056	-238 407	-240 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-225 239	-177 539	-193 500	-217 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 465 496	-2 278 671	-1 614 635	-2 061 035
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 180 121	1 313 857	2 071 365	1 717 965
Innbetalt andel fellesgjeld		0	419 677	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 180 121	1 733 534	2 071 365	1 717 965
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 869	2 834	2 000	0
Finanskostnader	12	-335 323	-427 294	-405 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-331 454	-424 460	-403 000	-319 000
ÅRSRESULTAT		1 848 667	1 309 073	1 668 365	1 398 965
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 848 667	1 309 073		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 611 154	57 611 154
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	14	6 984	20 952
SUM ANLEGGSMIDLER		59 618 138	59 632 106
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		61 864	221 620
Andre kortsiktige fordringer	15	1 419	4 093
Driftskonto OBOS-banken		752 030	409 393
Sparekonto OBOS-banken		760 341	756 697
SUM OMLØPSMIDLER		1 575 653	1 391 804
SUM EIENDELER		61 193 791	61 023 910
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Annen egenkapital	16	24 720 325	22 871 659
SUM EGENKAPITAL		24 726 825	22 878 159
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 350 150	15 942 760
Borettsinnskudd	18	21 998 500	21 998 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 348 650	37 941 260
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		107 636	203 247
Påløpte renter		730	1 244
Annen kortsiktig gjeld	19	9 951	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 316	204 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 193 791	61 023 910
Pantstillelse	20	63 378 500	63 378 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3. 2021

Styret i Gjøvikgata 4 Borettslag

Håvard Martinsen /s/

Carina Nysted Konterud /s/

Hans G. Ringlie Næsheim /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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 långiver 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 långiver 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	1 845 528
Balkong lån	180 048
Garasje	162 250
Strøm elbil	4 800
MC plass	4 680
Garasje	4 320
Kapitalkostnader på IN-lån	946 785
Kapitalkostnader på IN-lån 2	505 130
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 493
Overført til kapitalkostnader	-1 460 331
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 201 626

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 210
Garasje	-90
MC plass	-4 680
Strøm elbil	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 185 046

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	240
SUM ANDRE INNTEKTER	240

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 635

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 2019/2020, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 58, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 916
SUM KONSULENTHONORAR	-10 916

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 241
Drift/vedlikehold elektro	-5 575
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 822
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-124 574

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 891
Renovasjonsavgift	-170 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 450

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 751
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 869
Driftsmateriell	-932
Lyspærer og sikringer	-932
Vaktmestertjenester	-57 062
Renhold ved firmaer	-86 909
Snørydding	-13 113
Andre fremmede tjenester	-27 061
Trykksaker	-2 636
Andre kostnader tillitsvalgte	-58
Andre kontorkostnader	-855
Telefon/bredbånd	-540
Porto	-3 082
Bank- og kortgebyr	-2 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 239

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 644
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNETEKTER	3 869

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-100 529
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-68 285
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 189
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 561
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 932
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 723
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 467
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 145
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 492
SUM FINANSKOSTNADER	-335 323

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1996	53 375 000
Tilgang 1997	1 231 868
Tilgang 2015, nye balkonger	3 004 286
SUM BYGNINGER	57 611 154

Tomten ble kjøpt i 1996.

Gnr.222/bnr.211

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2016	69 840
Avskrevet tidligere	-48 888
Avskrevet i år	-13 968
	6 984
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 984

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-13 968**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 419
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 419

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 703 142
Egenkapital fra IN tidligere år	7 244 062
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-5 221 879
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 725 325

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2015	-1 400 188
Nedbetalt tidligere	156 294
Nedbetalt i år	38 116
	-1 205 778

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2015	-2 382 587
Nedbetalt tidligere	375 036
Nedbetalt i år	50 501
	-1 957 050

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-737 260
Nedbetalt tidligere	114 277
Nedbetalt i år	15 675
	-607 308

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 810 359
Nedbetalt tidligere	83 732
Nedbetalt i år	93 740
	-3 632 887

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig, 2008	-21 744 320
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 418 172
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	857 165
Nedbetalt tidligere, IN	5 380 975
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 088 009

Eika Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig, 2008	-9 721 214
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 564 657
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	434 352
Nedbetalt tidligere, IN	1 863 087
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 859 118

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 350 150****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1996	-21 998 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-21 998 500

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-805
Påløpte kostnader	-9 146
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 951

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 998 500
Pantelån	14 350 150
Bregnede IN-forpliktelser	2 022 183
TOTALT	38 370 833

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 611 154
Tomt	2 000 000
TOTALT	59 611 154



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Coor.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt bestilles via nettsiden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565713.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger 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. 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 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 Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **03.05 og 30.11** 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gjøvikgt. 4 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia Norge AS - Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	
2019	Takarbeid
2017	Rehabiliterert adgangskontroll
2015	Ferdigstilt balkonger i A- og B-blokken
2015	Vindus- og bakongdørkarmer malt i A-bygget
2014	Rehabilitering fasade B-blokka
2013	Skiftet lysarmatur i garasje og kjeller
2013	Installert overstrømsventiler i A-blokka
2010	Skiftet røykvarslere
2010	Internkontroll el-sikkerhet
2009 - 2010	Utbedret fasade og vanninntrenging i kjeller
2006	Maling av trepanel, rekkverk
2006	Maling i kjeller, garasjeanlegg
2006	Installert adgangskontrollsystem
2005	Montering av brannstiger