



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 423
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJØVIKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 461 530	4 498 675
Sum inntekter		4 461 530	4 498 675
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 915	5 783
Annen driftskostnad		3 930 901	2 716 666
Sum kostnader		4 054 916	2 842 254
Driftsresultat		406 614	1 656 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 929	2 770
Sum finansinntekter		5 929	2 770
Annen finanskostnad		201 633	139 479
Sum finanskostnader		201 633	139 479
Netto finans		-195 704	-136 709
Ordinært resultat før skattekostnad		210 910	1 519 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 910	1 519 712
Årsresultat		210 910	1 519 712
Totalresultat		210 910	1 519 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 910	1 519 712
Sum overføringer og disponeringer		210 910	1 519 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 250 568	4 675 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 877	43 792
Sum varige driftsmidler		5 284 445	4 719 027
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		85 118	
Sum finansielle anleggsmidler		85 118	0
Sum anleggsmidler		5 369 563	4 719 027
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		120 779	66 618
Sum fordringer		120 779	66 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		806 030	1 773 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		806 030	1 773 461
Sum omløpsmidler		926 809	1 840 080
SUM EIENDELER		6 296 372	6 559 107



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 229 637	7 440 547
Sum opptjent egenkapital		-7 229 637	-7 440 547
Sum egenkapital		-7 221 737	-7 432 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 563 124	13 113 002
Øvrig langsiktig gjeld		416 694	332 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 979 818	13 445 002
Sum langsiktig gjeld		12 979 818	13 445 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		422 041	397 785
Leverandørgjeld		116 250	58 847
Annen kortsiktig gjeld			90 120
Sum kortsiktig gjeld		538 290	546 752
Sum gjeld		13 518 109	13 991 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 296 372	6 559 107



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491452

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 423
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJØVIKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 948 318 423
GJØVIKGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 461 530	4 498 675
Sum inntekter		4 461 530	4 498 675
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 915	5 783
Annen driftskostnad		3 930 901	2 716 666
Sum kostnader		4 054 916	2 842 254
Driftsresultat		406 614	1 656 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 929	2 770
Sum finansinntekter		5 929	2 770
Annen finanskostnad		201 633	139 479
Sum finanskostnader		201 633	139 479
Netto finans		-195 704	-136 709
Ordinært resultat før skattekostnad		210 910	1 519 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 910	1 519 712
Årsresultat		210 910	1 519 712
Totalresultat		210 910	1 519 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 910	1 519 712
Sum overføringer og disponeringer		210 910	1 519 712



Organisasjonsnr: 948 318 423
GJØVIKGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 250 568	4 675 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 877	43 792
Sum varige driftsmidler		5 284 445	4 719 027
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		85 118	
Sum finansielle anleggsmidler		85 118	0
Sum anleggsmidler		5 369 563	4 719 027
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		120 779	66 618
Sum fordringer		120 779	66 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		806 030	1 773 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		806 030	1 773 461
Sum omløpsmidler		926 809	1 840 080
SUM EIENDELER		6 296 372	6 559 107

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900



Sum innskutt egenkapital	7 900	7 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 229 637	7 440 547
Sum opptjent egenkapital	-7 229 637	-7 440 547
Sum egenkapital	-7 221 737	-7 432 647
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 563 124	13 113 002
Øvrig langsiktig gjeld	416 694	332 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 979 818	13 445 002
Sum langsiktig gjeld	12 979 818	13 445 002
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	422 041	397 785
Leverandørgjeld	116 250	58 847
Annen kortsiktig gjeld		90 120
Sum kortsiktig gjeld	538 290	546 752
Sum gjeld	13 518 109	13 991 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 296 372	6 559 107



Organisasjonsnr: 948 318 423
GJØVIKGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Gjøvikgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2023

Selskapsnummer: 40





Velkommen til årsmøte i Gjøvikgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 18:00 og lukker 11. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/40>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Fysisk møte

Det avholdes et fysisk møte kl 08.06.23 kl 18:00 på Sagene Samfunnshus, Kaisalen, for gjennomgang av årsrapporten og sakslisten.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til hagegruppa
7. Montere unloc-app på inngangsdører
8. Sentralt avtrekk for mindre fukt på bad
9. Nytt lokale for frysere i kjellere
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Gjøvikgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sunniva Nordmelan (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingvild Else Haugen og Per Eggum Tjelta er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. s.40 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets honorar er under gjennomsnittet for OBOS-borettslag estimert ut fra antall boenheter. Ved å heve honoraret med 20 000 kr, vil styrets honorar omlag være på gjennomsnittet for OBOS-borettslag.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås å økes fra kr 100 000 til kr 120 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 6

Honorar til hagegruppa

Forslag fremmet av:

Hagegruppa

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hagegruppa foreslår et honorar på kr 5000 pr medlem i hagegruppa. Hagegruppa består av 4 medlemmer. Det utgjør et totalt honorar på kr 20 000.

Forslag til vedtak

Hagegruppa godtgjørelse settes til kr 20 000

Sak 7

Montere unloc-app på inngangsdører**Forslag fremmet av:**

Per Eggum Tjelta

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne får digital nøkkel på mobilen, og bruker den til å åpne dører og dele nøkler med andre. Styret vil ha kontroll over hvem som har tilgang til hvilke felles dører i Unlock Control Center. Appen er utviklet av OBOS. Installerer i calling-anlegg. Ordinære nøkler kan fremdeles brukes.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret henter inn tilbud fra OBOS, og får fullmakt til å vurdere innføring.

Sak 8

Sentralt avtrekk for mindre fukt på bad**Forslag fremmet av:**

Jørgen Gunter Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leilighetene har naturlig ventilasjon, dvs. luft dras ut gjennom ventiler. Forslagsstiller opplyser om at det renner fukt av veggene etter dusj. Den naturlige ventilasjonen kan forsterkes ved mekaniske avtrekk som monteres på loft.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.



Forslag til vedtak

Styret ser på ulike løsninger for å forbedre avtrekket, samt innhenter kostnadsestimater. Løsning stemmes over ved neste generalforsamling.

Sak 9

Nytt lokale for fryserne i kjellere

Forslag fremmet av:

Runa Buran Nærdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fryserne ble fjernet fra sykkelrom for å utbedre sykkelrommet og få større areal til sykler.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Elektriske apparater i fellesarealer medfører en brannfare. Styret har ansvar for HMS i fellesarealene og kan derfor ikke anbefale at privateide fryserne plasseres ut i fellesarealene. Tiltaket vil også medføre en ekstra kostnad i form av el-installasjon av flere strøm-uttak i kjelleren, noe styret ikke ønsker å prioritere.

Forslag til vedtak

Personlige fryserne til andelseiere plasseres i tørkearealet i vaskekjellerene eller i korridorene. Klesrulla fjernes ved behov.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Toril Syverstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karianne Ese Qvist
- Karl Johan Ullavik Bakken
- Lasse Falle Ryssmo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helena Seibicke
- Lise Indrebø



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karl Johan Ullavik Bakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lasse Ryssmo



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Toril Syverstad	Gjøvikgata 3 A
Styremedlem	Karl Johan Ullavik Bakken	Gjøvikgata 3 C
Styremedlem	Lise Indrebø	Ålesundgata 1 C
Styremedlem	Lasse Falle Ryssmo	Gjøvikgata 3 D
Varamedlem	Ludovico Gullifa	Ålesundgata 1 A
Varamedlem	Markus Lindheim Karlsmyr	Gjøvikgata 3 D
Varamedlem	Helena Seibicke	Ålesundgata 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lise Indrebø

Ålesundgata 1 C

Varadelegert

Toril Syverstad

Gjøvikgata 3 A

Hagekomité

Grete Høie

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gjovikgt@styrerommet.no. Se Gjøvikgata Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/gjovikgata for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

222 1

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1947.

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.

Gjøvikgata Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret jobber jevnlig med å følge opp vanlige bruks- og vedlikehold av borettslaget og eiendommene. Dette kan være kontakt med beboere, kontakt med vaktmester, rørlegger for felles installasjoner, elektriker mm.

I perioden 2022/2023 avholdt styret 12 styremøter i tillegg til 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte, 1 felles styremøte med Ålesund- / Treschowsgate og 1 møte med Hagegruppa.

Vi har hatt 2 dugnader, en på høsten og en på våren.

Julegrantenning første søndag i advent med musikk fra Bjølsen skolekorps.

Dette er hovedsakene styret ellers har jobbet med:

- Nye markiser over balkongene i 5.etg.
- Forberedelser, tegninger, planlegging, søknader og klage i forbindelse med omgjøring av næringslokale til leilighet.
- Pusset opp veggene i fellesvaskeriene med muring og maling.
- Byttet forsikringsselskap til Gjensidige gjennom Obos Forsikring, årlig besparelse 70.000,-
- Boulebanen reversert til gressplen.
- Nye pallekarmer til plantekasser.
- Beskjæring av store trær ved plantekasser og lekeplass av arborist for å hindre ulykker og kontakt med strømkabler.
- Termografering av vinduer hos andelseiere som ønsket dette. Rapport samlet og individuelt. Styret kan ta dette videre om det stemmes frem av Årsmøtet.
- Nedgravde avfallsløsninger godkjent på ekstraordinær generalforsamling, kontrakt signert. Venter på evt godkjennelse fra Plan- og Bygg etter klage på vedtak om omgjøring til leilighet før iverksettelse pga plassering.
- Frysebokser fjernet fra sykkelrom, vegger murt og malt, kroker til sykler festet på vegg.



- Ny flaggstang. Den forrige svaiet faretruende i kraftig vind.
- Vi har skiftet ut planker på utemøblene til nye i værbestandig materiale.
- Avtale med ElektroSivert for årskontroll av det elektriske anlegget med 3-årig intervall samt termografering av sikringsskap.
- HMS: Oppdatert informasjon om oppmøteplass ved brann på oppslagstavler i oppgangene. Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget sendt ut til andelseiere. Kontroll og oppgradering av røykvarslere.
- Tetting av 11 balkonggulv i 5.etg der det er meldt om lekkasjer nedover i etasjene.
- Vi har ellers flere saker som ligger på vent eller som er påbegynt. Dette gjelder blant annet:
 - Omgjøring av næringslokale til leilighet.
 - Nedgravde avfallsbrønner.
 - Beplantning foran lekeplassen.
 - Fortsette oppgradering av utemøbler.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 705 000 til ordinær drift og større vedlikehold som omfatter omgjøring av næringslokalet til leilighet og balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgata Borettslag.

Lån

Gjøvikgata Borettslag har et lån i Husbanken.

Lånet har halvårlig forfall med flytende rente på 2,77% pr 17.04.23. Lånet løper til oktober 2033.

Gjøvikgata Borettslag har et lån i Husbanken.

Lånet har halvårlig forfall med flytende rente på 2,77% pr 17.04.23. Lånet løper til september 2026.

Gjøvikgata Borettslag har et lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,75% pr 17.04.23. Lånet løper til januar 2028.

Gjøvikgata Borettslag har et lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,75% pr 17.04.23. Lånet løper til desember 2029.

Gjøvikgata Borettslag har et lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,75% pr 17.04.23. Lånet løper til september 2052.

Gjøvikgata Borettslag har et lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,75% pr 17.04.23. Lånet løper til mars 2053.



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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 4,2% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gjøvikgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjøvikgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 16 av 36 3.40 årsrapport.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GJØVIKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 293 328	1 372 118	1 293 328	388 518
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		210 910	1 519 712	1 528 200	-5 236 193
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 915	5 783	0	5 783
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-575 333	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-49 575	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 549 878	-1 554 710	-1 568 000	-1 630 406
Innsk. øremerk. bankkto		-424	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-904 810	-78 790	-39 800	-6 860 816
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		388 519	1 293 328	1 253 528	-6 472 297
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		926 809	1 840 080		
Kortsiktig gjeld		-538 290	-546 752		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		388 519	1 293 328		



GJØVIKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		707 118	702 346	701 052	716 870
Innkrevde felleskostnader	2	3 743 207	3 756 905	3 660 948	4 062 130
Andre inntekter	3	11 205	39 424	40 000	1 400
SUM DRIFTSINNEKTER		4 461 530	4 498 675	4 402 000	4 780 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 805	-16 000	-16 920
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	15	-9 915	-5 783	0	-5 783
Revisjonshonorar	6	-8 750	-6 670	-5 500	-7 000
Andre honorarer		0	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-136 610	-133 275	-137 000	-141 391
Konsulenthonorar	7	-93 760	-44 695	-45 000	-50 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-15 800
Drift og vedlikehold	8	-1 439 279	-534 027	-417 000	-6 705 000
Forsikringer		-250 756	-258 050	-269 000	-214 100
Kommunale avgifter	9	-763 588	-713 118	-732 500	-858 399
Energi/fyring		-472 221	-501 032	-440 000	-612 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 990	-190 119	-257 000	-350 500
Andre driftskostnader	10	-362 147	-319 880	-311 000	-318 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 054 916	-2 842 254	-2 750 800	-9 420 593
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		406 614	1 656 421	1 651 200	-4 640 193
DRIFTSRESULTAT		406 614	1 656 421	1 651 200	-4 640 193
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 929	2 770	0	0
Finanskostnader	12	-201 633	-139 479	-123 000	-596 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 704	-136 709	-123 000	-596 000
ÅRSRESULTAT		210 910	1 519 712	1 528 200	-5 236 193
Overføringer:					
Til annen egenkapital		210 910	1 519 712		



GJØVIKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 519 235	4 519 235
Rehabilitering	14	575 333	0
Tomt		156 000	156 000
Andre varige driftsmidler	15	33 877	43 792
Miljøbankkonto, øremerket		85 118	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 369 563	4 719 027
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		91 473	66 618
Andre kortsiktige fordringer	16	29 306	0
Driftskonto OBOS-banken		473 311	481 679
Sparekonto OBOS-banken		332 719	1 291 782
SUM OMLØPSMIDLER		926 809	1 840 080
SUM EIENDELER		6 296 372	6 559 107
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	17	-7 229 637	-7 440 547
SUM EGENKAPITAL		-7 221 737	-7 432 647
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	12 563 124	13 113 002
Borettsinnskudd	20	322 500	322 500
Annen langsiktig gjeld	21	9 500	9 500
Avsetning bomiljøtiltak		84 694	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 979 818	13 445 002
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		116 250	58 847
Påløpte renter		45 067	23 367
Påløpte avdrag		376 974	374 418
Annen kortsiktig gjeld		0	90 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		538 290	546 752



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 296 372	6 559 107
Pantstillelse	22	44 402 000	39 402 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Toril Syverstad/s/

Karl Johan Ullavik Bakken/s/ Lise Indrebø/s/

Lasse Falle Ryssmo/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	3 277 680
Kabel-tv	308 811
Balkongdør A	83 880
Forretningslokale	74 235
Eiendomsskatt	38 924
Balkongdør B	32 112
Fryseboks	1 800
Kapitalkostnader på IN-lån	706 730
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	388
Overført til kapitalkostnader	-707 118
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 817 442

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-74 235
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 743 207

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad lekeplass vidrefakturert	4 655
Nabolagsfestival	2 500
Plantekasse vidrefakturert	1 300
Salg fryserer	2 750
SUM ANDRE INNTEKTER	11 205

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2021/2022, og er på kr 100 000. Styret har fått dekket bevertning for kr 11 369 (inkl. julebord for to år), jf. noten om andre driftskostnader. I tillegg har hagegruppen fått dekket middag til kr 3110,- og gavekort på totalt kr 5000 til medlemmer av gruppa. Kr 850 gjelder bevertning på generalforsamlingen.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-48 578
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 182
SUM KONSULENTHONORAR	-93 760

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 037 316
Drift/vedlikehold VVS	-87 557
Drift/vedlikehold elektro	-61 358
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 360
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 053
Kostnader dugnader	-12 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 439 279

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 335
Vann- og avløpsavgift	-426 738
Feieavgift	-15 604
Renovasjonsavgift	-275 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-763 588

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

Lokalleie	-11 200
Driftsmateriell	-565
Vaktmestertjenester	-293 071
Renhold ved firmaer	-7 053
Andre fremmede tjenester	-2 237
Kontor- og datarekvisita	-4 190
Trykksaker	-523
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 329
Andre kontorkostnader	-5 037
Porto	-120
Gaver	-3 030
Bank- og kortgebyr	-2 491
Velferdskostnader	-12 301
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-362 147

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	688
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 241
SUM FINANSINNTEKTER	5 929

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-89 838
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 200
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 152
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 845
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 598
SUM FINANSKOSTNADER	-201 633

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	3 570 300
Oppskrevet 1972	948 935
SUM BYGNINGER	4 519 235

Tomten ble kjøpt i 1947.

Gnr.222/bnr.1

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Enerhaugen arkitektkontor AS	213 499
Prosjektledelse Obos Prosjekt	226 531
Brekke & Strand akustikk, Firefly AS	135 303
SUM REHABILITERING	575 333

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2021	49 575
Avskrevet tidligere	-5 783
Avskrevet i år	-9 915
	33 877
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	33 877

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 915**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	211
Forsikring tilbakebetalt	29 095
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 306

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 321 284
Egenkapital fra IN tidligere år	422 552
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-330 905
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-7 229 637

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: 18**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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-598 502	
Nedbetalt tidligere	293 898	
Nedbetalt i år	46 448	
		-258 156

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 250 294	
Nedbetalt i år	197 162	
		-1 552 544

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 463	
Nedbetalt i år	2 878	
		-995 659

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 152 439	
Nedbetalt i år	630 009	
		-7 217 552

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-12 130 000	
Nedbetalt tidligere	8 496 317	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	671 918	
Nedbetalt tidligere IN	422 552	
		-2 539 213

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 563 124**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	322 500
Pantelån	12 563 124
Påløpte avdrag	376 974
Beregnete IN-forpliktelser	91 647
TOTALT	13 354 245

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 519 235
Tomt	156 000
TOTALT	4 675 235



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91744204. 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 Eiendomsforvaltning AS 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2022	Oppgang, vaskeri, elektrisk annlegg	Maling av oppganger. Oppussing av oppganger. Maling av tak, gelender og vegger. Fellesvaskeri i Ålesundsgata. Ny vaskemaskin. Utbedring av det elektriske anlegget.
2021 - 2022	Lekeplass og næringslokalet	Oppgradering av lekeplassen.
2020	Uteområde	Mulighetsstudie av næringslokalet. Lagt ny asfalt mellom blokken.
2019	Uteområde	Fjerning av fartsdumper Det ble etablert fartsdumper i borettslagets vei foran inngangene i Ålesundgata. HMS i forbindelse med lekeplassen og andre sikringstiltak. - Det ble drenert ved langsiden ved inngangene i Ålesundgata i 2018, men det har vært flere oppfølgingsarbeider i denne forbindelse i 2019.
2018	Levegger på balkonger har blitt malt,	Drenert langs vestre langside i Ålesundgata 1. Styrommet i kjeller i Ålesundgata pusset opp slik at styremøter kan avholdes der, og kan lånes ut til beboere. Nytt gjerde og låst port rundt avfallsdunker.
2017	Ny ekspansjonstank i begge bygg.	Utskifting av varmt- og kaldtvannsrør i kjelleren i begge bygg (rørstrekk i taket på kjelleren). 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



2015	Rens av ventilasjonskanalene. +	mangler. (I henhold til vedlikeholdsnøkkel). Lekeplassen/ Uteområdet: Ny sand i sandkassen, reklamasjonssak på sklie og råte- og soppskader på trevirke, nytt lekeapparat for de minste. Nytt utebord ved sittegruppe. Eget område for plantekasser. Rehabilitering av utebenker. Innkjøp av nye hageredskaper. Egne hageredskapsboder i hvert bygg. 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 sikringssskap i oppgangene (for å redusere brann- og spredningsfare).
2014 - 2015	Piperehabilitering (begge bygninger)	Ekspansjonstanker er installert i begge bygninger (sikrer bedre balansering av trykk i rørsystemet som gir lavere belastning på rør, pumper etc.). Snekkerarbeid i tørkeskap for å få de tettere, utskiftning av tettningslister, nye trefjølere i skap.
2013	Nye branndører på loft og i kjeller.	Oppgradert det elektriske anlegget i henhold til rapport. Kontroll av brannteknisk utstyr i alle leilighetene. Fuget balkongene i 5 etasje. Videokontroll av pipene. Nye varmeovner i tørkeskapene.
2011 2011 2010	Utbedring av trappelys Bytte av låssystem 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.
2010	Lekeplass	9. september åpnet en splitter ny lekeplass, satt opp i samarbeid med våre naboborettslag. Lekeplassen er større enn før. I tillegg er 2 nye vippeleker og sandkasse anlagt på plenen sør for blokka i Ålesundgata
2010	GET	Ny avtale med Get har sikret oppgradering av internett- og kabel tv-tilbudet



2010 - 2011	Radon	Radonmåling er utført og resultatet viser svært lave verdier.
2009 2007 2007 - 2008 2006	Varmtvannsbeholderne ble rengjort Grøntområder rundt lekeplassen Nye vinduer og balkongdører Nye kjellervinduer	Det er satt inn nye kjellervinduer i begge blokkene.
2005	Beplantning	Beplantning langs Ålesundgt samt kjellernedganger. Oppussing (maling) av alle oppgangene.
2004	Oppgradering uteområde og vaskekjeller	Beplantning og etablering av sittegruppe og boulebane. Nye søppelskap med standplass. Innkjøp av høysentrifugerende vaskemaskiner, to i hver blokk. 4 lykter satt opp i gårdsrommet.
2003	Vaskeri, kabelnett, portnerbolig og call	Innkjøp av to nye tørketromler til vaskeriet, en i hver blokk. Etablering av nytt, digitalt kabelnett (TV, bredbånd og telefoni). Oppussing av portnerleiligheten (Gjøvikgt 3D, 1 etg.) Callingapparater skiftet.
2002	Rehab. av balkonger, fasader, dører	Fullført balkongrehabilitering/nye balkonger, 72 nye balkonger ble overlevert i juni 2002. Nypussede og malte fasader ble overtatt i febr. 2002 Nye brannslukningsapparater og røykvarslere. Oljet utgangsdørene med benarolje og kjellerdørene med sammen som vinduene. Dreneringskummer er rensset
2001	Rehab. 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	Rehab. av rør på bad og kjøkken	Rørrehabilitering av alle bad/kjøkken ferdigstilt 17.12.99
1998	Div. rehabiliteringer	Bunnledninger er skiftet i begge blokkene Det er installert felles varmtvannsberedere i vaskeriet i begge blokkene. 4 rørstammer er skiftet ut dvs. 20 bad i 3a og b.
1997	Rehab. ledninger, grunnmur og bad	I tillegg er callinganlegget reparert. Uttrekksledninger er skiftet i begge blokkene.



1996	Tilstandsvurdering vann og avløpsrør	Utbedring av grunnmur og bedre drenering i Ålesundgt. Gjennomført prøve prosjekt vedrørenderehabilitering av bad og rørstamme i Ålesundgt 15 (venstre side) 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	Div 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 leil. 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, sikringsskap, 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.
1990	Sentrifuger og tørketrommel	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)	Takreparasjoner
1986	Takreparasjon og bygging av avfallsboder	Reparasjon av tak og bygging av avfallsboder
1982	Utskifting av viduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 8.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.23

Selskapsnummer: 40 **Selskapsnavn:** Gjøvikgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sunniva Nordmelan (Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingvild Else Haugen og Per Eggum Tjelta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

Sak 6 Honorar til hagegruppa

Hagegruppa godtgjørelse settes til kr 20 000

For

Mot

Sak 7 Montere unloc-app på inngangsdører

Styret henter inn tilbud fra OBOS, og får fullmakt til å vurdere innføring.

For

Mot

Sak 8 Sentralt avtrekk for mindre fukt på bad

Styret ser på ulike løsninger for å forbedre avtrekket, samt innhenter kostnadsestimater. Løsning stemmes over ved neste generalforsamling.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Nytt lokale for fryseri i kjellere

Personlige fryseri til andelseiere plasseres i tørkearealet i vaskekjellerene eller i korridorene. Klesrulla fjernes ved behov.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Toril Syverstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Karianne Ese Qvist
 Karl Johan Ullavik Bakken
 Lasse Falle Ryssmo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Helena Seibicke
 Lise Indrebø

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Karl Johan Ullavik Bakken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Lasse Ryssmo

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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