



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 002 566	3 645 617
Sum inntekter		4 002 566	3 645 617
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	148 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 983	13 968
Annen driftskostnad		1 730 282	1 302 893
Sum kostnader		1 891 300	1 465 496
Driftsresultat		2 111 266	2 180 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 648	3 869
Sum finansinntekter		1 648	3 869
Annen finanskostnad		248 494	335 323
Sum finanskostnader		248 494	335 323
Netto finans		-246 846	-331 454
Ordinært resultat før skattekostnad		1 864 420	1 848 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 864 420	1 848 667
Årsresultat		1 864 420	1 848 667
Totalresultat		1 864 420	1 848 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 864 420	1 848 667
Sum overføringer og disponeringer		1 864 420	1 848 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	1	1	6 984
Sum varige driftsmidler		59 611 155	59 618 138
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 611 155	59 618 138
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		75 497	63 283
Sum fordringer		75 532	63 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 258	1 512 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 258	1 512 371
Sum omløpsmidler		1 528 790	1 575 653
SUM EIENDELER		61 139 945	61 193 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		26 584 745	24 720 325
Sum opptjent egenkapital		26 584 745	24 720 325
Sum egenkapital		26 591 245	24 726 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 523 523	14 350 150
Øvrig langsiktig gjeld		21 998 500	21 998 500
Sum annen langsiktig gjeld		34 522 023	36 348 650
Sum langsiktig gjeld		34 522 023	36 348 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		757	730
Leverandørgjeld		13 024	107 636
Annen kortsiktig gjeld		12 896	9 951
Sum kortsiktig gjeld		26 677	118 316
Sum gjeld		34 548 700	36 466 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 139 945	61 193 791



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 572354

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 976 937 392
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 002 566	3 645 617
Sum inntekter		4 002 566	3 645 617
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	148 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 983	13 968
Annen driftskostnad		1 730 282	1 302 893
Sum kostnader		1 891 300	1 465 496
Driftsresultat		2 111 266	2 180 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 648	3 869
Sum finansinntekter		1 648	3 869
Annen finanskostnad		248 494	335 323
Sum finanskostnader		248 494	335 323
Netto finans		-246 846	-331 454
Ordinært resultat før skattekostnad		1 864 420	1 848 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 864 420	1 848 667
Årsresultat		1 864 420	1 848 667
Totalresultat		1 864 420	1 848 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 864 420	1 848 667
Sum overføringer og disponeringer		1 864 420	1 848 667



Organisasjonsnr: 976 937 392
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	1		6 984
Sum varige driftsmidler		59 611 155	59 618 138
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 611 155	59 618 138
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		75 497	63 283
Sum fordringer		75 532	63 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 258	1 512 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 258	1 512 371
Sum omløpsmidler		1 528 790	1 575 653
SUM EIENDELER		61 139 945	61 193 791
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	26 584 745	24 720 325
Sum opptjent egenkapital	26 584 745	24 720 325
Sum egenkapital	26 591 245	24 726 825
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 523 523	14 350 150
Øvrig langsiktig gjeld	21 998 500	21 998 500
Sum annen langsiktig gjeld	34 522 023	36 348 650
Sum langsiktig gjeld	34 522 023	36 348 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	757	730
Leverandørgjeld	13 024	107 636
Annen kortsiktig gjeld	12 896	9 951
Sum kortsiktig gjeld	26 677	118 316
Sum gjeld	34 548 700	36 466 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 139 945	61 193 791



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Gjøvikgt. 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 5273





Velkommen til årsmøte i Gjøvikgt. 4 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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5273>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gjøvikgt. 4 Borettslag



Sak 1

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 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

Hans Georg Næsheim og Anett Højer

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5273 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135 000,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

- Ekstern styreleder
- 2 Styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Innstilling

Styrets innstilling er ekstern styreledelse. Vi har forhørt oss med alle og ingen kan tenke seg å sitte som styreleder, og vi har derfor ikke annet valg enn å lyse ut vervet eksternt.

Fordelene med ekstern styreledelse er mange. Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Gjøvikgata 4 Borettslag for en periode på 1 år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2023. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for et år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 115 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Roller og kandidater

Valg av 1 ekstern styreleder Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som ekstern styreleder:

- Bjørn Vestgård
 - Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
 - Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne.
 - Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser.
 - Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
 - Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
 - Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annett Høijer
- Carina Nysted Konterud
- Hans Georg Næsheim

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aage Reme
- Ivan Stankovic
- Kristian Andersen

Vedlegg

1. Gjøvikgata 4 Borettslag - Styreledelse.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carina Nysted Konterud	Gjøvikgata 4 A
Styremedlem	Annett Høijer	Gjøvikgata 4 B
Styremedlem	Hans Georg Ringlie Næsheim	Gjøvikgata 4 B
Varamedlem	Kjersti Narum Jaren	Gjøvikgata 4 A
Varamedlem	Håvard Martinsen	Gjøvikgata 4 B
Varamedlem	Carina Moe Oppegaard	Gjøvikgata 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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.

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 vært avholdt styremøter, men grunn av corona har de ikke vært avholdt månedlig som tidligere. Men vi håper på å komme tilbake til en fast rytme om månedlig styremøter igjen. Det har også vært avholdt flere tekniske befaringer med leverandører gjennom året.

Det har i hovedsak vært et stort prosjekt som har preget styrets arbeid i 2021.

Det ble satt inn en ny port mot Gjøvikgata på våren, for å forhindre mye gjennomgang i bakgården og opphold av utenforstående og personer som ikke tilhører borettslaget. Det ble også satt inn nye porttelefoner i alle enheter i forbindelse med ny port. Prosjektet ble gjennomført uten store problemer. På tampen av året 2021 har styret arbeidet med å finne ut av lekkasje fra avtrekk i oppgang A. Etter flere runder med befaring har vi nå funnet ut at nye kjøkkenvifter er effektive og det kan bli en del kondensering som kan renne tilbake i rørene og føre til fukt-/vannskader. Det har blitt byttet ut takhette på disse pipene da man har funnet ut at de gamle takhettene var for tette.

Det kom inn forslag til generalforsamlingen i april 2021 om oppussing av oppganger og trappeløp. Dette arbeidet ble ikke satt i gang ettersom arbeidet med å sette inn port og nye porttelefoner har kostet bra med penger og vi ikke ønsker å kjøre borettslaget økonomisk ned. Så langt i 2022 har styret hatt flere befaringer av forskjellige firmaer og på tilbud fra disse firmaene og valgt firma og håper å få gjennomført oppussing av trappeoppganger, svalganger og korridorer i løpet av året.

Selv om Corona har preget verden klarte vi likevel å avholde både vårdugnad og høstdugnad i 2021. Vi fikk riktignok ikke ha sosialt samvær og grille etter dugnad, men til tross for det var det bra oppmøte på begge dugnadene og styret vil rette en stor takk til alle som deltok.

Vi håper i år at det vil være mulig få gjennomført grilling etter dugnaden. Alle som har anledning til å delta på dugnadene oppfordres til å møte opp. Dette er en god anledning til å hilse på hyggelige naboer og bli bedre kjent.

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

Serviceavtaler

Borettslaget har for tiden serviceavtaler med følgende leverandører:

- Coor Service Management AS for vaktmestertjenester/snørydding/trappevask
- Schindler/G4S for heisalarm
- Schindler for service på heisene
- Energima for ventilasjonsanlegget



- Industriporter for garasjeporten
- Oslo Veggdyrkontroll AS for bekjempelse av skadedyr
- Assistent Partner AS for porttelefon og port
- Westby's Lås og Innbruddssikring for adgangssystemet?
- NIWI miljøtiltak AS for rengjøring av beholdere på søppelrommet
- Telia for internett og TV

Andelseiers individuelle ansvar for vedlikehold

Det understrekes at andelseier har et individuelt ansvar for at vedlikehold i egen leilighet blir fulgt opp slik at det ikke forekommer skade på felles eiendomsmasse. Dette er særlig viktig i forbindelse med bad der lekkasjer fort kan få følger for tilstøtende leiligheter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 824 610.

Andre inntekter består i hovedsak av egenandel porttelefoni og kapitalinnkreving.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 891 300.

Resultat

Årets resultat på kr 1 864 420 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 2021 ble det innbetalt kr 177 956 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 686 464.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 503 113 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 246 200 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

**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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgt. 4 Borettslag.

Lån

Gjøvikgt. 4 Borettslag har 2 lån i Eikabanken og 4 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjette



Til generalforsamlingen i Gjøvikgata 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjøvikgata 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Gjøvikgata 4 Borettslag

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 avgjøre 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 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>.

Oslo, 28. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 976 937 392, KUNDENR. 5273

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 457 337	1 187 313	1 457 337	1 502 113
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 864 420	1 848 667	1 398 965	1 698 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 983	13 968	7 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 648 671	-1 592 610	-1 620 000	-1 652 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-177 956	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		44 776	270 025	-214 035	46 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 502 113	1 457 337	1 243 302	1 548 413
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 528 790	1 575 653		
Kortsiktig gjeld		-26 677	-118 316		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 502 113	1 457 337		



GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 976 937 392, KUNDENR. 5273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 444 103	1 460 331	1 443 000	1 425 228
Innkrevde felleskostnader	2	2 249 907	2 185 046	2 332 000	2 324 772
Andre inntekter	3	130 600	240	4 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 824 610	3 645 617	3 779 000	3 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-13 635	-19 035	-20 000
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Avskrivninger	14	-6 983	-13 968	-7 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 575	-5 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-128 713	-125 148	-130 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-4 834	-10 916	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-534 598	-124 574	-624 000	-246 200
Forsikringer		-177 273	-170 628	-185 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-364 799	-355 450	-378 000	-390 000
Energi/fyring		-91 397	-42 883	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 455	-243 056	-255 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-174 640	-225 239	-217 000	-270 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 891 300	-1 465 496	-2 061 035	-1 765 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 933 310	2 180 121	1 717 965	1 984 300
Innbetalt andel fellesgjeld		177 956	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 111 266	2 180 121	1 717 965	1 984 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 648	3 869	0	0
Finanskostnader	12	-248 494	-335 323	-319 000	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 846	-331 454	-319 000	-286 000
ÅRSRESULTAT		1 864 420	1 848 667	1 398 965	1 698 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 864 420	1 848 667		



GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976 937 392, KUNDENR. 5273

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 611 154	57 611 154
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	14	1	6 984
SUM ANLEGGSMIDLER		59 611 155	59 618 138
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 512	61 864
Andre kortsiktige fordringer	15	2 985	1 419
Driftskonto OBOS-banken		691 269	752 030
Sparekonto OBOS-banken		761 989	760 341
SUM OMLØPSMIDLER		1 528 790	1 575 653
SUM EIENDELER		61 139 945	61 193 791
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Annen egenkapital	16	26 584 745	24 720 325
SUM EGENKAPITAL		26 591 245	24 726 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 523 523	14 350 150
Borettsinnskudd	18	21 998 500	21 998 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 522 023	36 348 650
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 024	107 636
Påløpte renter		757	730
Annen kortsiktig gjeld	19	12 896	9 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 677	118 316



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 139 945	61 193 791
Pantstillelse	20	63 378 500	63 378 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2022
Styret i Gjøvikgata 4 Borettslag

Carina Nysted Konterud/s/

Annett Høijer/s/

Hans G. Ringle
Næsheim/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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	1 910 220
Balkong lån	180 048
Garasje	163 489
Strøm elbil	4 820
MC-plass	4 680
Garasje	4 320
Kapitalkostnader på IN-lån	933 745
Kapitalkostnader på IN-lån 2	495 112
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 231
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 015
Overført til kapitalkostnader	-1 444 103
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 267 577

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 390
MC-plass	-4 680
Strøm elbil	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 249 907

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	600
Egenandel porttelefoni og port	130 000
SUM ANDRE INNTEKTER	130 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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 2020/2021, og er på kr 135 000.



I tillegg har styret fått dekket middag under styremøte for kr 815, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-4 834

SUM KONSULENTHONORAR**-4 834****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-354 523

Drift/vedlikehold elektro

-42 069

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-34 519

Drift/vedlikehold heisanlegg

-40 090

Drift/vedlikehold brannsikring

-29 758

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-9 468

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-10 857

Egenandel forsikring

-10 000

Kostnader dugnader

-3 316

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-534 598**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-192 534

Renovasjonsavgift

-172 265

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-364 799****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-13 430

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-4 163

Lyspærer og sikringer

-2 493

Vaktmestertjenester

-52 325

Renhold ved firmaer

-67 856

Andre fremmede tjenester

-27 223

Trykksaker

-720

Andre kostnader tillitsvalgte

-815

Andre kontorkostnader

-1 528



Porto	-1 615
Bank- og kortgebyr	-2 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 640

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 648
SUM FINANSINNTEKTER	1 648

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-66 925
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-48 276
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 014
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 173
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 328
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 778
SUM FINANSKOSTNADER	-248 494

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	-62 856
Avskrevet i år	-6 983
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 983
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 985
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 985

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

Opptjent egenkapital	24 949 269
Egenkapital fra IN tidligere år	7 244 062
Egenkapital fra IN 2021	177 956
Reduksjon EK fra IN	-5 786 542
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 584 745

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS 2**

Renter 31.12: 2,25%, løpetid 17 år

	-21 744
Opprinnelig, 2008	320
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 275 337
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	880 051
Nedbetalt tidligere, IN	5 380 975
Nedbetalt i år, IN	69 305
Restgjeld til banken per 31.12.2021	-3 138 652

Lånet er et annuitetslån.

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

Eika Boligkreditt AS 3

Renter 31.12: 2,25%, løpetid 18 år

Opprinnelig, 2008	-9 721 214
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 999 009
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	448 851
Nedbetalt tidligere, IN	1 863 087
Nedbetalt i år, IN	108 651
Restgjeld til banken per 31.12.2021	-2 301 616

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-BANKEN - OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2015 -1 400 188



14

Gjøvikgt. 4 Borettslag

Nedbetalt tidligere	194 410	
Nedbetalt i år	40 876	
		-1 164 902

OBOS Boligkreditt AS - OBBK02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2015	-2 382 587	
Nedbetalt tidligere	425 537	
Nedbetalt i år	88 073	
		-1 868 977

OBOS Boligkreditt AS - OBBK03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-737 260	
Nedbetalt tidligere	129 952	
Nedbetalt i år	27 336	
		-579 972

OBOS Boligkreditt AS - OBBK04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 810 359	
Nedbetalt tidligere	177 472	
Nedbetalt i år	163 484	
		-3 469 403

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 523 523****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1996	-21 998 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-21 998 500****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 896
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-12 896****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 998 500
Pantelån	12 523 523
Beregnete IN-forpliktelser	1 049 864
TOTALT	35 571 887

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:



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



Annens 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 **30.05 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 Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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.



Tilbud ekstern styreledelse

Gjøvikgata 4 Borettslag

Oslo / 09.05.2022



Vedlegg 2

Gjøvikgata 4 Borettslag - Styreledelse.pdf



Hvorfor velge ekstern styreledelse
med Fornebu Forvaltning?



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Gjøvikgata 4 Borettslag org nr 976 937 392 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale:

§ 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Gjøvikgata 4 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2023. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Gjøvikgata 4 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eierens beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.



§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp iht. internt avtalt arbeidsfordeling. Gjøvikgata 4 Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinært forefallende vedlikehold, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Gjøvikgata 4 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Gjøvikgata 4 Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 115 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Gjøvikgata 4 Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Bjørn Vestgård har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Vedlegg 2

Fornebu Forvaltning AS

26 av 29

Gjøvikgata 4 Borettslag

Gjøvikgata 4 Borettslag - Styreledelse.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.22

Selskapsnummer: 5273 **Selskapsnavn:** Gjøvikgt. 4 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hans Georg Næsheim og Anett Højer</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 135 000,-.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder (1 skal velges)

Bjørn Vestgård

Styremedlem (3 skal velges)

Annett Høijer

Carina Nysted Konterud

Hans Georg Næsheim

Varamedlem (3 skal velges)

Aage Reme

Ivan Stankovic

Kristian Andersen

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.