



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7026

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

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 31. mars kl. 10:00 og lukker 3. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7026>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektenes § 1, siste ledd
7. Endring av vedtektenes § 2, andre ledd
8. Endring av vedtektenes § 12, første ledd
9. Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt
10. Endring av § 16
11. Husordensreglene punkt 9 strykes
12. Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy
13. Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ragnhild S. Folgerø velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Engen Rasch og Simen Brurberg velges til protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at innkallingen til årsmøtet godkjennes.

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.

Vedlegg

1. 7026 Årsberetning 2024 (Styret).pdf
2. 7026 Revisjonsberetning Glaenga Eierseksjonssameie.pdf
3. 7026 årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-.

Styrets innstilling

Honoraret har stått stille i fem år. Foreslås nå regulert, men summen ligger noe under konsumprisindeks.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 280 000,-.

Sak 6

Endring av vedtektenes § 1, siste ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektenes § 1, siste ledd endres ved at ordet «i» strykes, og at ordet «administrasjon» erstattes med «forvaltning».

Styrets innstilling

Formuleringen "av i" er lite naturlig og foreslås erstattet med "av". Ordet forvaltning er et bedre ord enn administrasjon, og foreslås derfor endret. Endringen er redaksjonell, og innebærer ikke noen endring av formål.

Forslag til vedtak

Ny §1, siste ledd vil lyde (endringer uthevet): «Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.»

Sak 7

Endring av vedtektenes §2, andre ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at ordet «men» erstattes av ordet «og».

Styrets innstilling

Styret synes at hensikten med setningen blir mer dekkende om "men" erstattes med "og". Endringen er redaksjonell, og får ingen materiell betydning.

Forslag til vedtak

Ny § 2, andre ledd, vil lyde (endringer uthevet): "Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten."

Sak 8

Endring av vedtektenes § 12, første ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektenes § 12, første ledd endres ved at antall styremedlemmer tallfestes, som i dag, men at det er opptil årsmøtet om det er nødvendig med varamedlemmer for den kommende perioden. Dette i tråd med eierseksjonsloven § 55.

Styrets innstilling

Loven krever at et styre skal bestå av minst tre personer, men har ingen krav til valg av varamedlemmer. Hvis styret består av leder og fire styremedlemmer, er det ikke sikkert det behøves å velge eget varamedlem. Det er det totale antall styremedlemmer som avgjør om styret er bærekraftig også ved frafall i perioden. Endringen medfører ingen innskrenkning av antall styremedlemmer, men gjør det mer fleksibelt å ha en kan-bestemmelse fremfor en skal-bestemmelse når det gjelder valg av varamedlem.

Forslag til vedtak

Ny §12, første ledd vil lyde: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.»

Sak 9

Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at henvisningen til § 16 endres i tråd med korrekt henvisning.

Styrets innstilling

I tredje siste avsnitts første setning står: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jfr § 16». Henvisningen er ikke korrekt, og det er uklart om det henvises til egne vedtekter, eller eierseksjonsloven. Endringen er av redaksjonell art.

Forslag til vedtak

Ny § 14, 4. avsnitt, første setning skal lyde: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 52.»

Sak 10

Endring av § 16

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at § 16 endres ved at det fremgår at forretningsfører enten skal ansettes eller engasjeres.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven § 61 sier at man kan ansette eller engasjere forretningsfører. I sameiets vedtekter heter det "Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61."

Styret mener at vedtektene kan virke innskrenkende, og at vårt forhold til forretningsfører har vært engasjement, og ikke ansettelse. Vedtektene bør derfor endres.

Forslag til vedtak

Ny § 16 vil lyde: Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Sak 11

Husordensreglene punkt 9 strykes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å stryke punkt 9. Årsaken er at vi har undersøkt tidligere praksis med å innkreve innflytningsgebyr på kr. 1.000,-. Vi forstår den juridiske vurderingen slik at det ikke lenger er lov å kreve inn særskilt innflytningsgebyr fra ny eier. Styret har stanset praksisen, og foreslår at punktet oppheves.

Forslag til vedtak

Punkt 9 i husordensreglene strykes.

Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy

Forslag fremmet av:

Markus Tangløkken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en episode i fjor der jeg delte et innlegg i facebook gruppen vår fikk jeg tilbakemelding av flere i sameiet at de mente regelen var for streng, i tillegg mener jeg noen få tar regelen som at det skal være total stillhet etter kl 20:00 så man rett og slett ikke får brukt uteområdet sitt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Husordensreglene punkt 1.2 avsnitt 2 dekker allerede innsenders behov, da det sier: «Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.»

Utvidelsen til innsender vil gjelde kun i selve bakgården. Der mener styret at høylytt lek og annen støy bør opphøre kl. 2000. Dette, ikke minst, på grunn av alle som har barn som legger seg på den tiden. Det betyr ikke at man ikke skal kunne bruke uteplassen sin til hensynsfull sammenkomst, som omtalt i avsnitt 2.

Forslaget om at utvidelsen skal gjelde på høytidsdager vil for øvrig også treffe dårlig, da det oftest er kvelden før høytidsdager at folk gjerne har sammenkomster som foregår på leilighetenes balkonger/ markterrasser.

Forslag til vedtak

Dagens punkt 1.2 Støy, siste avsnitt endres slik: «Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 i ukedager. Helger, høytidsdager og i fellesferien (juli) gjelder følgende tidspunkt 08:00-23:00.».

Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3

Forslag fremmet av:

Markus Tangløkken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært observert rotter i sameiet, noe vi alle synes er ubehagelig. Fra erfaring i mitt tidligere sameie hadde vi flere «utekatter» som er mus/rotter sin naturlige fiende. Vi hadde derfor lite problemer med den type skadedyr. Jeg ser heller ikke noe problem med at katter går fritt og mener det er noe vi kan prøve ut.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er riktig at sameiet har hatt ett tilfelle av observert rotteaktivitet i bakgården. Skadedyrsfirma håndterte situasjonen, og påpekte at antatt årsak til rotteaktiviteten var at det var satt ut kattemat og matrester på markterrasser, samt dårlig rengjorte griller.

Vi har skadedyrfirma jevnlig på besøk, og sameiet har ikke stor aktivitet av verken rotter eller mus.

Derimot anser vi at katter vil kunne utgjøre et større problem, ettersom frittgående katter gjerne bruker barnas sandkasse som toalett. Dette er svært uhygienisk, og kan i noen tilfeller utgjøre en helserisiko for mennesker.

Husordensregelen sier at det bare er innekatter som er lov i sameiet. Endringen vil derfor uansett ha begrenset verdi for katteeiere, siden innekatter per definisjon ikke går ute på egenhånd.

Forslag til vedtak

Fjerne båndtvang på katter da de kan hjelpe oss fange mus og rotter.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Styret innstiller følgende personer:

- A. Som styreleder for 1 år foreslås: Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg)
- B. Som styremedlem for 1 år foreslås: Jørn Karlsen (gjenvalg)
- C. Som styremedlem for 2 år foreslås: Samuel Skretteberg (ny)
- D. Som varamedlem for 1 år foreslås: Anne Marte Haug (ny)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Frank Pedersen (2024-2026)
- Barbro Baumgarten (2024-2026)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnhild S. Folgerø
- Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Jørn Karlsen
- Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Samuel Skretteberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marte Haug
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild S. Folgerø	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Jørn Karlsen	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Frank Pedersen	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Barbro Baumgarten	Gladengveien 15 D
Styremedlem	Sonia Leyton	Gladengveien 15 C
Varamedlem	Astri Tømmervik	Gladengveien 15 D

Valgkomiteen

Årsmøtet valgte ingen egen valgkomité i 2024, og styret har derfor gjort valgkomitéens arbeid.

Styret består i dag av 2 menn og 4 kvinner, og sameiet ønsker en god kjønnsbalanse.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet består av 186 seksjoner, hvorav 183 leilighetsseksjoner og 3 næringsseksjoner. Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 15 A
Gladengveien 15 B
Gladengveien 15 C
Gladengveien 15 D

Gårds- og bruksnummer:
129 33

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Fra 1. juli 2025 skifter sameiet forretningsfører. Ny forretningsfører er Solibo.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har i 2024 behandlet mange saker, herunder reforhandlet en rekke avtaler med leverandører av tjenester.

Driften av bygget ivaretas i det daglige av driftsleder, som også er vaktmester. Styret er svært fornøyd med løsningen (fra 2020) som sikrer helhetlig oppfølging av byggets drift og vedlikehold.

Styret har gjennom året håndtert og besvart en rekke henvendelser fra beboere, og styremailen blir aktivt brukt til dette. Styret har også behandlet klager og fulgt opp der det er brudd på husordensregler. Det har også i denne perioden vært flere forsikringssaker i sameiet som er fulgt opp av styret.

I 2024 har flere leverandøravtaler blitt reforhandlet, noe som gir lavere utgifter. Avtalene som er blitt reforhandlet er avtaler om forsikring, forretningsfører, renhold, fjernvarmeregnskap, vektertjenester, og internettleverandør.

Styret

Gla'engas nettsadresse er www.glaenga.no, og e-postadressen er glaenga@outlook.com.

Styret har en mailvaktordning som rullerer hver 14. dag mellom styremedlemmene. Dette sørger for kort responstid på mottatt e-post. Det kommer mange henvendelser av ulike slag, og ordningen fungerer tilfredsstillende.

Styret bruker hjemmesiden aktivt som informasjonskanal med seksjonseiere/beboere, og legger samtidig innleggene ut på Facebooksiden som et supplement. På nettsiden er det en beboerguide som gir svar på mange spørsmål. Ved behov sendes det i tillegg e-post direkte til berørte seksjonseiere.

Styrekontoret ligger i -01-etasje i C-oppgangen, like ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1900 og 1930 (i partallsuker). Det kommer ikke mange besøkende i kontortiden, men styret synes likevel det er et tilbud som bør opprettholdes. Styret har ikke telefontid.

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.

Databehandleravtaler

Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Som følge av EUs personvernforordning har sameiet også databehandleravtale med OBOS som forretningsfører.

Vaktmester, sommer- og vintertjenester

Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester (gressklipping, klipping av hekk og trær, snømåking og strøing). Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.

Driftsleder og drift av bygget

Siden 2020 har sameiet hatt en egen driftsledertjeneste til å ivareta oppfølging av byggets drift. Dette innebærer oppfølging av serviceavtaler, kvalitetskontroll, nødvendige befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, bidrag til reforhandling av avtaler, og å innhente tilbud fra leverandører. Vaktmester har også driftslederansvaret, og dette fungerer godt. Det er mange oppgaver han løser, som sameiet tidligere har brukt flere eksterne tilbydere på, og styret er fornøyd med at drift og vedlikehold nå er mer helhetlig organisert.

Renhold

Sameiets renhold av fellesarealer er i perioden ivaretatt av Ren Service AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1. desember til 31. mars. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2024. Renholdsavtalen er reforhandlet, og sameiet har byttet leverandør av renholdstjenester fra 1. februar 2025. Ny leverandør er Conluo Renhold AS.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Garasjen ble vasket 30. april 2024.

For å minske unødig slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen på dagtid. Tidspunkt for åpen port varierer med årstidene, og i den kaldeste kuldeperioden i vinter, ble den lukket i noen uker. Behovet for fjærskifter på portene har gått ned etter at vi lot hovedporten stå åpen store deler av døgnet. Vi gikk samtidig over til å bruke en dyrere type fjær med fem ganger så lang levetid, noe som sparer oss for så mange dyre fjærbytter.

Garasjeportene styres av portåpnere fra Hörman. Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner inn til den private garasjen kommer på avveie. Portåpneren kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

Høsten 2024 ble det oppdaget at OBOS ikke hadde krevd inn sjablonmessig innbetaling på kr. 400,- per måned fra alle som har hatt lader i garasjen. OBOS har beklaget dette, og sørget for å kartlegge omfanget. Sameiet har krevd manglende beløp tilbake fra OBOS, og OBOS vil på sin side kreve inn manglende innbetaling fra dem dette gjelder, innen rammen av reglene om foreldelse.

Ny infrastruktur for elbillading i garasjen

Siden 2022 har det vært arbeidet med planer for nytt helhetlig ladeanlegg for elbillading. I desember 2024 var det nye ladeanlegget ferdig, og nesten halvparten av plassene i garasjen fikk installert nye ladere av typen DEFA Power. Torshov Elektro sto for installasjonen, og Oslo kommune ga tilsagn om offentlig tilskudd til prosjektet på 50 %. Resten av beløpet ble fordelt på eier av hver parkeringsplass, og summen var kr. 3.700,- per parkeringsplass.

Løpende fakturering/betaling for strømforbruk skjer gjennom selskapet Movel, og hver eier betaler nå for eget forbruk. Sjablonmessig innkreving av kr. 400,- per måned for lading ble avsluttet. Per 1. mars 2025 er det montert 36 ladere, og 26 av disse har aktive ladeabonnementer.

Digital kommunikasjon

Etter endring i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier den 1.4.21, kan styret som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne, med mindre eier aktivt reserverer seg mot dette. Styret har lagt til grunn at beslutningen er i overensstemmelse med GDPR-regelverkets artikkel 6 nr. 1 bokstav f om passende og lovlig behandlingsgrunnlag.

Endringen har effektivisert styrets kommunikasjon med seksjonseierne, og forenklet utsendelse av informasjon.

Styret oppfordrer seksjonseiere til å bli kjent med, og følge med på, sameiets nettside. Dette gjelder også leietakere, og utleiere må gjøre egne leietakere kjent med nettsiden, som også inneholder vedtekter, husordensregler og en beboerguide. Det er et mål at også leietakere opplever seg som en del av felleskapet, og seksjonseier har et selvstendig ansvar for at også leietakere av seksjonen følger sameiets regler.

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon. Dette kan gjøres via Vibbo.no, hvor man også skal legge inn leietakeres kontaktinformasjon.

Nøkler/ skilt/ ringeklokke

Systemnøkler (dvs. nøkler til leilighet, bodområde og postkasse) og nøkkelbrikker for adgang til bygget bestilles via styret på e-post. Det er bare eiere av leiligheten som kan bestille dette. Styret formidler informasjonen til Låshuset, og verifiserer at bestiller er eier av en seksjon.

Etter at vi fikk elektronisk adgangskontroll i bygget, har vi i begrenset grad behov for systemnøkler. Det er nå bare i bodområdene og på takterrassen at nøklene kan brukes i fellesarealene. Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon.

Rutinen for å sette opp postkasseskilt ble endret i 2023, og styret synes det ser mye penere ut i oppgangene når alle skiltene er like. Skilt skal bestilles av eier gjennom styret, og koster for tiden kr. 300,-. Det er ikke lov å henge opp egne lapper, da dette ser svært stygt ut, og forringer inngangspartienes utseende.

Send e-post til styret for å få endret navn på ringeklokke. Oppgi seksjonsnummer for hvilken seksjon som skal ha endringen.

Porttelefoner og ringeklokker

Porttelefonene i B-oppgangen var lenge ute av drift, og det ble brukt mye tid og ressurser på å finne feilen. Fra januar 2024 er det to forskjellige systemer for porttelefon og ringeklokke, da oppgang B har fått et system med QR-kode (leverandør Unloc). Systemet ble utvidet med kamerafunksjon våren 2024. Oppgang A, C og D har tradisjonell porttelefon med ringeklokkelister utenfor. Ta kontakt med styret for endring av ringeklokkelistene.

Forsikring

Sameiets eiendommer var forsikret i TRYG FORSIKRING (polisenummer 6598026) frem til 23. november 2024.

Fra samme dato er sameiets eiendommer forsikret hos GJENSIDIGE FORSIKRING (polisenummer 94050782).

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til glaenga@outlook.com, som igjen melder skaden videre.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes **egenandelen** hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. **Denne er for tiden kr. 12.000,-.**

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Det har i perioden vært flere skader som har utløst sameiets forsikring

Vedlikehold av rør

Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og det er derfor viktig at denne beskjeden gis til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet av seksjonseiere. Vi oppfordrer til å bruke avløpsåpner et par ganger i året, for å rense avløpet fra kjøkkenet til hovedstammen. Det har vært flere vannlekkasjer i leiligheter, på grunn av fettpropper som er dannet i hovedstammen. Fettproppene er dannet av fett og matrester som beboere har tømt i vasken.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å kontrollere at røykvarsler virker og at slokkeutstyret sjekkes. Røykvarslere i leilighetene er ikke tilknyttet fellesanlegg. Husk at røykvarslere redder liv, og at det derfor alltid er velfungerende batterier i varslerne.

Pulverapparatene som opprinnelig var plassert i leilighetene da de var nye i 2012. Det er viktig å bytte dem, eller bytte ut pulver og pakninger hvert 10. år. Pulverapparatet (ABC-pulver) må være minst 6 kilo, og kan kjøpes i vanlige jernvareforretninger, byggvarehus etc.

Beboerne er selv ansvarlige for å skifte batteri i leilighetens røykvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Gode tips til hva som bør sjekkes finner du her: <https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/>

Sprinkleranlegg finnes i garasjeetasjen.

Styret minner om at det skal være et fritt rom på minimum 0,5 m fra lagret gods til sprinklerhoder og rør i bodene. Det er viktig å være oppmerksom på dette i egne boder, da sprinkling kan bli hindret ved brann hvis de dekkes til av gjenstander.

Strømvtale

Sameiet har siden august 2023 benyttet Norgesenergi som leverandør av strøm til fellesområdene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har etablert et internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget. Sameiet abonnerer på OBOS' HMS-modul, som er et godt hjelpemiddel i HMS-styringen. Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden.

Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert i 2024.

Fjernvarme

Sameiet har hatt avtale med Ista for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret skjer over felleskostnadene.

Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Ta kontakt med Ista hvis du trenger passord og brukernavn. Istas nettside er www.ista.no, der finner du også kontaktinformasjon.

Sameiet har tidligere hatt store problemer med tappevannsleveransen, og da særlig med ustabil trykk og varierende temperatur. Det har vært arbeidet mye med problemstillingen, og vi opplever at leveransen har vært mer stabil i 2024.

Det er svært viktig at blandebatteriene i leilighetene er både trykkstyrt og temperaturstyrt for at de skal kunne fungere ordentlig. Hvis noen seksjoner har installert feil blandebatteri (uten trykkstyring), kan dette påvirke vannleveransen til andre leiligheter.

Det har vært service på fjernvarmeanlegget i 2024.

Fra 1. januar 2025 vil firmaet EcoGuard håndtere fjernvarmeavlesningen. Første halvår vil bli avregnet sommeren 2025, og fra 1. juli 2025 vil forbruk av varmtvann og varme bli innkrevet månedlig via fellesutgiftene.

Bytte av vannmålere

I februar 2025 er det byttet målere for varmtvann og radiatorvarme i alle leiligheter. Målerbyttet var nødvendig, da de var blitt gamle. Under installasjonen ble det oppdaget at Ista i sin tid ikke hadde satt inn fjernvarmelesere på alle vannmålere i bygget, og ca 25 leiligheter har i alle disse årene hatt umålt forbruk på ett av badene. Dette er det nå rettet opp i, og disse vil for 2025 inngå i den individuelle avregningen. Målerne vil bli fakturert hver eier til sommeren 2025.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det lages energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styremøter

Det er holdt 10 styremøter i perioden mellom årsmøtet i 2024 og 2025, i tillegg til budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

For øvrig har styret nødvendig kontakt med hverandre via e-post og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
------	--

2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	• Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen) • Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen • Spyling av rør i bygget • Hovedvask • Boning av gulv i fellesarealene • Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021	• Etterstramming av koblinger til radiatorer i alle leiligheter • Gjennomgått H-numrene opp imot Kartverket, og byttet til nye H-nr-skilt i hele bygget (bygget var feilmerket flere steder) • Bytte til sensorstyrt ledbelysning i alle oppganger (strømsparingstiltak) • Bytte av ca 50 lamper i garasjen til ledlys (strømsparingstiltak) • Satt opp ny el-tavle i garasjen for å tilrettelegge for flere ladeplasser • Bonet gulv i A-oppgangen • Reparasjon av kapillært oppsug i yttervegg i bodrom (arbeidet er startet) • Utbedret dekke i takterrasse B-C (laget nytt fall for å få ledet regnvann bort) • Malt svalgang mellom 6A og B • Rensing av takpapp i på taket i A
2022	• Bonet gulv i alle fellesområder

	• Fuget dekket i svalgangene mot Stålverksveien • Reparasjon av vannlekkasje på takterrassen • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Skiftet utgangsdør på takterrassen i B • Byttet hovedkort i heisene • Skift av nedre del på hovedport etter påkjørsel. (Grunnet tidsstyring, kraftigere fjær, og justert sensor har det vært færre fjærbrudd på porten) • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Skiftet løftesystemet på søppelbrønnene i bakgården • Vask og service av avfallsbrønnene • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Skiftet trykkreduksjonsventil VVS • Skiftet resten av armaturene i garasjen til sensorstyrt LED – strømsparetiltak • Utskift av armatur i trappeoppganger til sensorstyrt LED - strømsparetiltak • Byttet takplater etter behov
2023	• Byttet trykkreduksjonsventil til tappevannet • Bonet gulv i alle fellesområder • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Skift av løftesystem i avfallsbrønner • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Byttet takplater etter behov • Service teknisk rom • Maling av vinduskarmer som krever lift • Bytte av motorlager i garasjeventilasjon • Nye skilt på alle postkasser • Utskiftning av ekspansjonstank fjernvarmeanlegg • Montert takrenner i 1C og 4C
2024	• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Byttet takplater etter behov • Service teknisk rom

	• Bonet gulv i fellesområdene • Nytt ladeinfrastrukturanlegg med lastbalansering i indre garasje • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Reparasjon av søppelbrønn utenfor B
--	--

Dugnad

Det har vært en dugnad i perioden. Beboerne ble (som vanlig) gitt mulighet til å kvitte seg med ting de ikke lenger trenger både høst og vår, og driftsleder sørget for bortkjøring.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et gjentakende problem at beboere, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel, sykler og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene. Øvrig bortkjøring av etterlatte gjenstander og avfall må sameiet betale for.

Renovasjon

Renovasjon har stort vært utført stabilt i 2024, og driftsleder har fulgt opp avvik fortløpende mot Renovasjonsetaten.

Det skjer dessverre ofte at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i de andre brønnene. Det settes også ut en del avfall som ikke får plass i brønnene, eller som ikke skal kastes der. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager en del brudd på husordensreglene og vedtektene. Styret minner om at det er seksjonseierens ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.

Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har lav terskel for å sende klager når husordensreglene brytes. Antallet klager er stabilt lavt, noe som er svært positivt. Etterlevelse av reglene bidrar til et godt bomiljø.

Bomiljøavtale/ vektertjenester

Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas. Den kan brukes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.

Telefonnummeret er 22 97 10 70. Se beboerguiden på

<http://www.glaenga.no/vekttertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra.

Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vekter vil kunne løse opp i.

Styret har reforhandlet vekteravtalen med Securitas med virkning fra 1. mai 2024. Det er byttet fire kameraer i garasjen, hvorav to er 360-graders kameraer. Disse gir bedre oversikt over aktiviteten i garasjen.

Internett og TV

Sameiet har fra 2020 hatt Telia som internettleverandør. Det er en kollektiv avtale som i perioden er reforhandlet, og som varer til 1. juli 2028. Avtalen gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.

Telia-avtalen koster fra 1. februar 2025 kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør vil alle seksjonseiere bli belastet månedsbeløpet for den kollektive internettavtalen.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått flere service- og kontrollavtaler for forskjellige områder i bygget.

Vi har nå serviceavtale på disse områdene:

- Brannalarmanlegg, inkludert røykluker
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- Ventilasjonsanlegg
- VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
- Heiser
- Låssystem
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Garasjeporter
- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr

Styret minner om seksjonseiers ansvar for å forebygge skadedyr i leiligheten, eksempelvis veggedyr og kakerlakker, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er vesentlig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr.

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages.

Fuglebråk i hekketiden

Tidligere har sameiet opplevd mye måkeskrik i hekketiden, da måker gjerne hekker på takene på bygningene rundt. Dette skaper betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Etter å ha iverksatt diverse tiltak har dette bedret seg noe gjennom årene.

Det er viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er det hele å anse som fredet, og det er da forbudt å fjerne egg, reir og fugler. Det har hendt at beboere har fått reir på balkongen, blant annet i grillen.

Vi har forsøkt med drage på taket i Gladengveien 13, men dette har ikke hatt langvarig effekt. Måkene forsøkte å etablere seg rett under dragen.

Strategien med jevnlig sjekking anses som vellykket, og vil bli fulgt opp videre.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheter, og det ender i en unik vifte til hver leilighet. Viften er plassert på taket av bygningen.

Kjøkkenheten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad). Ved skifte av kjøkkenhette er det avgjørende å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatør må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden.

Det avsettes et fast beløp (for tiden kr. 50,- per vifte) per måned til finansiering av bytte av vifter, og dette innkreves over husleiefakturaen.

I løpet av ca. 10 år vil hver seksjon ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.

Sameiet sørger derfor for bytte av vifter, og skifter dem ut fortløpende ved behov. Ta kontakt med styret hvis ventilasjonsløsningen ikke virker som den skal.

Heiser

Styret oppfordrer alle til å bruke låseknapp/nøkkel når det foregår lossing og lasting i heisen. Dette er nødvendig for ikke å få heisstans.

Styret ber også beboere om å bidra med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans.

Det er utført service på heisene i perioden, herunder myndighetspålagt heiskontroll, og det har vært flere reparasjoner.

Tenning av julegran

I tillegg til dugnaden, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement den første søndagen i advent. Da ble sameiets vesle julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps. Oppmøtet var bra, og det var god stemning blant de fremmøtte.

Oppgradering av Østre Parkdrag

I 2021 fikk sameiet nabovarsel om bygging av Østre Parkdrag bak blokka vår. Byggingen dro ut i tid, blant annet på grunn av juridiske hindre. Imidlertid startet arbeidet 13. oktober 2024, og pågår ut over våren 2025.

Styret har vært på befaring med entreprenør, og fått opplysninger om planene. Bekken som renner på andre siden av Stålverksveien vil bli åpnet også bak blokka. Flere av de høye trærne skal bevares.

Utbyggingen skal foregå skånsomt med bruk av elektriske anleggsmaskiner, og styret har tillatt føring av strømkabel over sameiets område. Området hvor strømkabelen er ført skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter at anleggsperioden er over.

Byggingen har medført visse ulemper for beboere som har leilighet bak blokka, særlig i form av tidvis støyende arbeider. Området bak blokka er fysisk avstengt i anleggsperioden, og Stålverksveien vil bli delvis stengt i perioder.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DPXNK-6T5XO-IIOT4-5OB4Z-KCQMB-AYP4U

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 13:14:51 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

valideringsverktøy for digitale signaturer.

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 898 391 442, KUNDENR. 7026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 707 870	7 019 000	7 450 000	8 102 000
Andre inntekter	3	494 749	24 781	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 202 619	7 043 781	7 480 000	8 132 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 839	-34 000	-39 500
Styrehonorar	5	-240 001	-240 001	-240 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-17 590	-20 227	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-210 910	-222 010	-210 900	-221 445
Konsulenthonorar	7	-42 287	-92 596	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 703 443	-1 317 779	-879 000	-1 175 000
Forsikringer		-635 060	-483 765	-513 000	-580 000
Festeavgift		-1 454 095	-1 397 528	-1 485 000	-1 513 000
Kommunale avgifter	9	-1 886 122	-1 612 767	-1 910 000	-2 168 400
Energi/fyring		-273 157	-443 937	-440 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-507 528	-487 783	-507 300	-530 000
Andre driftskostnader	10	-1 064 585	-1 205 005	-1 206 200	-1 154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 068 618	-7 557 237	-7 470 400	-8 007 145
DRIFTSRESULTAT		134 001	-513 456	9 600	124 855
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 365	44 841	0	0
Finanskostnader	12	-322	-118	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 043	44 723	0	0
ÅRSRESULTAT		164 044	-468 734	9 600	124 855
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		164 044	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-468 734		

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 898 391 442, KUNDENR. 7026

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 804	3 532
Forskuddsbetalte kostnader		593 514	608 656
Andre kortsiktige fordringer	13	342 234	0
Driftskonto OBOS-banken		2 138 004	566 048
Sparekonto OBOS-banken		61 829	1 165 698
Sparekonto OBOS-banken II		461 829	324 076
SUM OMLØPSMIDLER		3 613 214	2 668 010
SUM EIENDELER		3 613 214	2 668 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 100 484	1 936 439
SUM EGENKAPITAL		2 100 484	1 936 439
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 591	143 704
Leverandørgjeld		960 205	496 160
Energiavregning	14	352 933	90 301
Annen kortsiktig gjeld		0	1 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 512 730	731 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 613 214	2 668 010
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø

Jørn Karlsen

Barbro Baumgarten

Frank Pedersen

Sonia Leyton



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 438 190
Bredbånd	509 472
Garasjeleie	139 500
Parkeringsleie	113 100
Vifte	123 600
Festeavgift	192 288
Elbil	177 800
Inernett hybel	13 920
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 707 870

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Postdepot	4 000
Gebyr	3 174
Kapitalinnkalling - Ladeinfrastruktur i garasjen	277 500
Tilskudd Oslo Kommune - Ladeinfrastruktur i garasjen	196 575
Skilt	13 500
SUM ANDRE INNETEKTER	494 749

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 001.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 4 584, jf. noten om andre

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 590.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 850
Andre konsulenthonorarer	-25 438
SUM KONSULENTHONORAR	-42 287

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-395 594
Drift/vedlikehold VVS	-278 595
Drift/vedlikehold elektro	-59 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-272 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 730
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-459 006
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 605
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 703 443

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 272 687
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 886 122

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-30 319
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 890
Håndverktøy	-299
Datautstyr	-522
Annet driftsmateriale	-11 236
Lyspærer og sikringer	-3 108
Vaktmestertjenester	-279 775
Vakthold	-300 845
Renhold ved firmaer	-314 032
Snørydding	-75 241
Andre fremmede tjenester	-11 517
Trykksaker	-1 021
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 584
Andre kontorkostnader	-2 130
Porto	-1 925
Bank- og kortgebyr	-5 289
Velferdskostnader	-4 852
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 064 585

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	29 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	718
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	30 365

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-322
SUM FINANSKOSTNADER	-322

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	16 659
Andre kortsiktige fordringer	325 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	342 234

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 177 592
SUM INNETEKTER	-2 177 592

KOSTNADER

Strøm	1 824 659
SUM KOSTNADER	1 824 659

SUM ENERGIAVREGNING	-352 933
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.04.25

Selskapsnummer: 7026 Selskapsnavn: GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ragnhild S. Folgerø velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Engen Rasch og Simen Brurberg velges til protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 280 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 1, siste ledd

Ny §1, siste ledd vil lyde (endringer uthevet): «Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.»

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektenes §2, andre ledd

Ny § 2, andre ledd, vil lyde (endringer uthevet): "Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten."

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtektenes § 12, første ledd

Ny §12, første ledd vil lyde: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.»

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt

Ny § 14, 4. avsnitt, første setning skal lyde: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 52.»

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av § 16

Ny § 16 vil lyde: Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Husordensreglene punkt 9 strykes

Punkt 9 i husordensreglene strykes.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy

Dagens punkt 1.2 Støy, siste avsnitt endres slik: «Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 i ukedager. Helger, høytidsdager og i fellesferien (juli) gjelder følgende tidspunkt 08:00-23:00.»

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3

Fjerne båndtvang på katter da de kan hjelpe oss fange mus og rotter.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild S. Folgerø

Styremedlem for 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Jørn Karlsen

Styremedlem for 2 år (kun 1 skal velges)

☐ Samuel Skretteberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Marte Haug



**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.