



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 862 864
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLADENGEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 209 421	8 120 637
Sum inntekter		5 209 421	8 120 637
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 748 681	1 722 393
Sum kostnader		1 817 141	1 788 453
Driftsresultat		3 392 280	6 332 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 448	4 142
Sum finansinntekter		2 448	4 142
Annen finanskostnad		1 190 443	1 549 908
Sum finanskostnader		1 190 443	1 549 908
Netto finans		-1 187 995	-1 545 766
Ordinært resultat før skattekostnad		2 204 285	4 786 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 204 285	4 786 418
Årsresultat		2 204 285	4 786 418
Totalresultat		2 204 285	4 786 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 204 285	4 786 418
Sum overføringer og disponeringer		2 204 285	4 786 418



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		229 850 000	229 850 000
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		229 850 000	229 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		292 767	75 541
Sum fordringer		292 767	75 541
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 538	1 429 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 538	1 429 180
Sum omløpsmidler		1 788 305	1 504 721
SUM EIENDELER		231 638 305	231 354 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		63 903 909	61 699 624
Sum opptjent egenkapital		63 903 909	61 699 624
Sum egenkapital		64 183 909	61 979 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 357 425	77 275 180
Øvrig langsiktig gjeld		91 940 000	91 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		167 297 425	169 215 180
Sum langsiktig gjeld		167 297 425	169 215 180
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 020	6 672
Leverandørgjeld		149 951	68 299
Annen kortsiktig gjeld			84 945
Sum kortsiktig gjeld		156 971	159 917
Sum gjeld		167 454 396	169 375 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 638 305	231 354 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368328

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 862 864
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLADENGEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 209 421	8 120 637
Sum inntekter		5 209 421	8 120 637
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 748 681	1 722 393
Sum kostnader		1 817 141	1 788 453
Driftsresultat		3 392 280	6 332 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 448	4 142
Sum finansinntekter		2 448	4 142
Annen finanskostnad		1 190 443	1 549 908
Sum finanskostnader		1 190 443	1 549 908
Netto finans		-1 187 995	-1 545 766
Ordinært resultat før skattekostnad		2 204 285	4 786 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 204 285	4 786 418
Årsresultat		2 204 285	4 786 418
Totalresultat		2 204 285	4 786 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 204 285	4 786 418
Sum overføringer og disponeringer		2 204 285	4 786 418



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK 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 229 850 000 229 850 000
Sum varige driftsmidler 229 850 000 229 850 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 229 850 000 229 850 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 292 767 75 541
Sum fordringer 292 767 75 541

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 495 538 1 429 180
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 495 538 1 429 180

Sum omløpsmidler 1 788 305 1 504 721

SUM EIENDELER 231 638 305 231 354 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 280 000 280 000
Sum innskutt egenkapital 280 000 280 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 63 903 909 61 699 624



Sum opptjent egenkapital	63 903 909	61 699 624
Sum egenkapital	64 183 909	61 979 624
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 357 425	77 275 180
Øvrig langsiktig gjeld	91 940 000	91 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	167 297 425	169 215 180
Sum langsiktig gjeld	167 297 425	169 215 180
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 020	6 672
Leverandørgjeld	149 951	68 299
Annen kortsiktig gjeld		84 945
Sum kortsiktig gjeld	156 971	159 917
Sum gjeld	167 454 396	169 375 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	231 638 305	231 354 721



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK 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

Gladengen Park Borettslag

23. mai 2022

Selskapsnummer: 689





Velkommen til årsmøte i Gladengen Park 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.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2022 kl. 18:00, Ensjøtunet (Frelsesarmeens omsorgsbolig i Malerhaugveien 10 B)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Vedtektsendring - § 4-1 (8)
6. Tillatelse til installasjon av varmepumpe/aircondition
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Gladengen Park Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 00.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Vedtaksendring - § 4-1 (8)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Garasjeanlegget vårt hadde, ved overtagelse i oktober 2015, fire industristikk for el-billading. Disse er ikke knyttet til den private strømmåleren hos de som disponerer plassene, men til en strømmåler som tilhører fellesskapet. Målerne avleses jevnlig og avregnes med en fast pris på kwh som viderefaktureres de som disponerer plassene.

Dagens løsning innebærer at det er svært vanskelig å sikre at borettslaget får dekket de faktiske utgiftene. Med det siste årets raske og store svingninger i strømprisene, har kostnadene vært høyere enn det som er viderefakturert.



Styret har vedtatt å avvikle ordningen med de fire industristikkene, slik at beboerne som disponerer disse plassene må montere egne elbil-lader tilknyttet egen strømmåler, på linje med øvrige beboere i borettslaget. Vedtektenes § 4-1 (8) må derfor endres.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 4-1 (8) strykes og erstattes med følgende: "Andelseiere som disponerer parkeringsplass i garasjelegget og ønsker å installere lader for el-bil, kan gjøre dette for egen regning. Installasjon skal gjøres av godkjent elektriker, og etter de til enhver tid fastsatte regler og retningslinjer gitt av styret. Kopi av samsvarserklæring fra elektriker skal uoppfordret sendes styret når lader er montert."

Sak 6

Tillatelse til installasjon av varmepumpe/aircondition

Forslag fremmet av:

Denis Milovanovic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har et forslag til generalforsamlingen som jeg gjerne vil at det skal stemmes over. Det gjelder da installasjon av aircondition for de som ønsker det. Vi har i fjor hatt befaring av et firma for installasjon av aircondition. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anmoder om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget på bakgrunn av følgende:

- Estetisk er det skjemmende med store metallbokser på verandaene. Verandaene våre er utformet med gjennomiktig glass i front og sider, og boksene vil bli godt synlige. Dess flere utedeler som monteres, dess mer "visuell støy".
- Støyforurensing: Selv om viftene i dagens pumper er mer stillegående enn tidligere, vil støyen fra en slik være hørbar, særlig nattetid. Plassering av utedelen inne på balkongen, med trang plass og tett mellom vegger/tak/gulv slik som hos oss, vil kunne føre til at støynivået blir enda høyere. Mange av våre beboere har soveromsvinduer som vender ut mot balkongen, og ved montering av flere varmepumper vil noen oppleve å ha en utedel både over, under og på begge sider av soveromsvinduet sitt, med bare noen få meter i mellom.

Forslag til vedtak

Vi vil gjerne at det skal stemmes over om beboere skal få lov til å installere aircondition/varmepumpe om de ønsker det.



Vedlegg

2. Bilder.pdf
3. Panasonic LZ_Produktark.pdf
4. 1739 Tilbud.pdf
5. 1740 Tilbud.pdf
6. Vedlegg sak om varmepumpe.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt to styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende:

Ann Cathrin Mora som styreleder for 2 år.

Martin Wynn og Nirut Amdal som styremedlem for 2 år

Alexander Matthew S. Holdal og Borghild Ølstad som varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Cathrin Mora

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Wynn
- Nirut Amdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Matthew S Holdal



- Borghild Ølstad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt Ann Cathrin Mora og Lars Tharaldsen som henholdsvis delegert og varadelegert til OBOS BBL sin generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann Cathin Mora

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Tharaldsen

Sak 9

Valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år. Det er ikke innstilt noen fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Cathrin Mora	Stålverkskroken 17
Nestleder	Lars Tharaldsen	Stålverkskroken 17
Styremedlem	Fredrik Andersen	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Torunn Irene Fossum	Stålverkskroken 15
Styremedlem	Martin Wynn	Stålverkskroken 19
Varamedlem	Vlora Haxhimehmedi	Hausmanns Gate 1919 B
Varamedlem	Alexander Matthew S Holdal	Gladengveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ann Cathrin Mora Stålverkskroken 17

Varadelegert

Lars Tharaldsen Stålverkskroken 17

Valgkomiteen

Bussad Adam Berg Stålverkskroken 19

Svein Jensen Stålverkskroken 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Gladengen Park Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Gladengen Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913862864, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 10
Stålverkskroken 15,17,19

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 104

Første innflytting skjedde i 2015. Tomten er kjøpt i 2015.

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.

Gladengen Park 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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 4 966 265.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevd eiendomsskatt og andre inntekter som ikke var budsjettert, samt at det er krevd inn noe lavere kapitalkostnader enn budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av innkrevd strømforbruk for 4 industristikk i garasje.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 817 141.

Dette er noe lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 2 204 285 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 243 156 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 1 961 129.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 631 334 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 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 305 000 til ordinært 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 011. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gladengen Park Borettslag.

Lån

Gladengen Park Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall. Flytende rente på 1,85 % pr. mars 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene og garasjeleie på 3 % fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gladengen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gladengen Park 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0401 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport med regnskap 2021.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gladengen Park 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 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 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, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



GLADENGEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 913 862 864, KUNDENR. 689

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 344 804	1 108 206	1 344 804	1 631 334
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 204 285	4 786 418	1 837 127	1 812 530
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 674 599	-139 820	-1 672 000	-1 657 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -243 156	-4 410 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	286 530	236 598	165 127	155 530
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 631 334	1 344 804	1 509 931	1 786 864
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 788 305	1 504 721		
Kortsiktig gjeld	-156 971	-159 917		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 631 334	1 344 804		



GLADENGEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 913 862 864, KUNDENR. 689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 865 042	1 689 469	2 881 536	2 925 780
Innkrevde felleskostnader	2	2 084 872	2 021 168	2 053 464	2 115 220
Andre inntekter	3	16 351	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 966 265	3 710 637	4 935 000	5 041 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 045	-4 750	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-99 900	-97 465	-101 400	-104 000
Konsulenthonorar	7	-6 142	-3 571	-25 000	-20 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-246 216	-356 924	-295 000	-305 000
Forsikringer		-147 487	-142 793	-150 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-477 022	-434 284	-418 813	-459 400
Energi/fyring	10	-181 102	-140 948	-245 000	-245 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 365	-239 071	-246 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-330 202	-291 386	-322 000	-335 910
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 817 141	-1 788 453	-1 887 873	-1 959 470
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 149 124	1 922 184	3 047 127	3 081 530
Innbetalt andel fellesgjeld		243 156	4 410 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 392 280	6 332 184	3 047 127	3 081 530
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 448	4 142	0	0
Finanskostnader	13	-1 190 443	-1 549 908	-1 210 000	-1 269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 187 995	-1 545 766	-1 210 000	-1 269 000
ÅRSRESULTAT		2 204 285	4 786 418	1 837 127	1 812 530
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 204 285	4 786 418		



GLADENGEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 913 862 864, KUNDENR. 689
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	214 169 108	214 169 108
Tomt		15 680 892	15 680 892
SUM ANLEGGSMIDLER		229 850 000	229 850 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		69 501	66 740
Andre kortsiktige fordringer	15	28 772	8 801
Energiavregning	16	194 494	0
Driftskonto OBOS-banken		184 378	620 461
Sparekonto OBOS-banken		1 311 160	808 719
SUM OMLØPSMIDLER		1 788 305	1 504 721
SUM EIENDELER		231 638 305	231 354 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	17	63 903 909	61 699 624
SUM EGENKAPITAL		64 183 909	61 979 624
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	75 357 425	77 275 180
Borettsinnskudd		91 940 000	91 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		167 297 425	169 215 180
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 951	68 299
Påløpte renter		7 020	6 672
Energiavregning		0	49 354
Annen kortsiktig gjeld		0	35 591
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 971	159 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 638 305	231 354 721
Pantstillelse	19	229 850 000	229 850 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.03.2022
Styret i Gladengen Park Borettslag

Ann Cathrin Mora /s/

Fredrik Andersen /s/

Torunn Irene Fossum /s/

Martin Wynn /s/

Lars Tharaldsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 988 580
Garasje	64 800
Eiendomsskatt	31 492
Kapitalkostnader på IN-lån	2 846 562
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 480
Overført til kapitalkostnader	-2 865 042
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 084 872

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm	16 351
SUM ANDRE INNTEKTER	16 351

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 2 722, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 142
SUM KONSULENTHONORAR	-6 142

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 920
Drift/vedlikehold elektro	-13 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 262
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 778
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 553



Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 730
Kostnader dugnader	-50
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 216

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 508
Vann- og avløpsavgift	-198 960
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-477 022

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 774
Fjernvarme	-40 328
SUM ENERGI / FYRING	-181 102

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 605
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 081
Lyspærer og sikringer	-15 817
Vaktmestertjenester	-68 207
Vakthold	-9 146
Renhold ved firmaer	-168 361
Gressklipping	-21 948
Andre fremmede tjenester	-26 655
Trykksaker	-1 787
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 722
Andre kontorkostnader	-617
Porto	-1 806
Bank- og kortgebyr	-2 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-330 202

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 441
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINTEKTER	2 448

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 190 443
SUM FINANSKOSTNADER	-1 190 443

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2015	214 169 108
SUM BYGNINGER	214 169 108

Tomten ble kjøpt i 2015.
Gnr.129/bnr.104

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	25 202
Strøm	3 570
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 772

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-288 600
SUM INNTEKTER	-288 600

KOSTNADER

Administrasjon	34 943
Fjernvarme	448 150
SUM KOSTNADER	483 094

SUM ENERGIAVREGNING	194 494
----------------------------	----------------

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. balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 593 793
Egenkapital fra IN tidligere	60 495 000
Egenkapital fra IN 2021	243 156
Reduksjon EK fra IN	-1 428 040
SUM ANNEN EGENKAPITAL	63 903 909

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes



at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-bank

Renter 31.12.2021, 1,7%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2015

-137 910 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

139 820

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 674 599

Nedbetalt tidligere, IN

60 495 000

Nedbetalt i år, IN

243 156

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-75 357 425**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

91 940 000

Pantelån

75 357 425

Beregnete IN-forpliktelser

59 310 116

TOTALT**226 607 541**

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

Bygninger

214 169 108

Tomt

15 680 892

TOTALT**229 850 000**



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 møter og behandlet 48 saker i 2021.

Fjorårets generalforsamling ble avholdt digitalt, og vi fikk testet at dette var et godt alternativ i en tid da korona-pandemi gjorde det umulig for oss å møtes fysisk.

Byggeaktivitet i nærområdet

Det har vært stor byggevirkosomhet i nærområdet gjennom hele 2021. Ikke sjelden har vi i vårt borettslag, og flere andre borettslag i nærområdet, opplevd at byggearbeidene har skjedd i strid med gitte tillatelser. Styret har, sammen med flere andre borettslag på Ensjø, klaget til bydelsoverlegen, bymiljøetaten, det sittende bystyret og andre relevante aktører ved flere anledninger. Klagene har gått på brudd på støyforskriftene (svært støyende anleggsmaskiner, tomgangskjøring m.m) , manglende tiltak for å hindre spredning støv og manglende rengjøring av veiene rundt oss.

Multiconsult har, på vegne av Veidekke som er entreprenør for utbygging i Gladengveien 12-14, montert vibrasjonsmålere i oppgang 15 og i kjelleren hos oss. Dette ble gjort for å overvåke rystelser ifm sprenging og spunting. Beboerne i Gladengen Park har til tider følt dette arbeidet som svært ubehagelig, men ifølge Multiconsult lå målingene godt innenfor akseptable og lovlige verdier i hele 2021.

HMS i borettslaget

Det har vært gått vernerunde i hele borettslaget. I år som tidligere år er det dessverre de samme avvikene som går igjen: private gjenstander som plasseres i trappeoppganger eller utenfor egen inngangsdør. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved eventuell brann, og det er dessuten til hinder for rullestolbrukere og barnevogner ved inn- og utgang fra heisene når sko, fritidsutstyr og andre private gjenstander står rett utenfor heisdørene.

Det er også noen som setter private gjenstander/søppel i underetasjene (under trappene) og i felles ganger mellom boder. Dette er i strid med brannforskriftene. I tillegg medfører det unødvendige kostnader for fellesskapet når gjenstandene må fraktes bort av vaktmester.

Vi minner om at brannslukkingsapparatene skal snus på hodet og ristet minst én gang pr år, og at man samtidig sjekker at pilen på trykkmåleren står på grønt. Det er hver enkelt andelseiers ansvar at apparatet finnes i leiligheten og er i orden.

Rutinemessig kontroll av heisene er gjennomført i henhold til avtalene. Vi har hatt perioder med heisstopp, og minner om at det er viktig at heisdørene ikke tvinges til å stå i åpen posisjon. Har du behov for at heisdørene står åpne ved f.eks. flytting, ta kontakt med styret for lån av heisnøkkel.

Brannanlegget vårt har vært rutinemessig kontrollert, testet og funnet i orden.

Styret

Styret har telefon 934 80 410 og e-post gladengenpark@styrerommet.no. Se for øvrig vibbo.no for ytterligere informasjon.



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

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Andelseiere med parkering fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har bruksrett hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Retningslinjer for etablering av ladekontakter for el-bil

Enkelte andelseiere kan ha ønske om å etablere ladekontakt for el-bil på sin parkeringsplass i fellesgarasjen. Hvis dette skal gjennomføres må montering skje etter vedtatte retningslinjer. For å hindre at hovedinntaket for strøm i borettslaget blir overbelastet, skal nye 16 amp. ladekontakter for el-biler kobles direkte mot enkelt-husstandenes el-kurs via strømmålerne i tavlerommene. På denne måten vil ikke fellesanlegget belastes mer enn det er prosjektert for og forbruket av strøm vil bli belastet beboerne direkte. Installasjonen av de aktuelle ladekontaktene skal overlates til Elektrikergruppen som var el-entreprenør ved oppføring av byggene. Dette for å sikre at det ikke oppstår konflikter om garantiansvaret som løper i 5 år fra overtagelse. Styret innhenter en generell prisantydning for levering av ladekontakter og opplyser andelseierne om dette. Prisen vil variere med avstanden mellom garasje plass og tavlerom for den enkelte. Alle avtaler om montering av ladekontakter må godkjennes av styret og avtalene inngås deretter mellom den enkelte andelseier og Elektriker-gruppen AS. Borettslaget er ikke part i en slik avtale. Montering av el-bilkontakt må vurderes som en merverdi som er knyttet til den enkelte leilighet og overdras til ny eier ved salg. Evt. søknad om mulig offentlig tilskudd for etablering av el-bil kontakt må fremmes av den enkelte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591386. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS



Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Beboermapper

Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden boligperm.no. Velg Gladengen Park (E10), din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker.

Min side, www.obos.no

På www.obos.no har du som OBOS medlem mulighet til å logge deg inn og oppdatere din kontaktinformasjon. Vi anbefaler alle å gå inn og oppdatere sin kontaktinformasjon med epostadresse og telefonnummer.

Reklamasjon

Reklamasjon må skje skriftlig og sendes til ettermarked.gladengenpark@obos.no.

For å få til en rask behandling av reklamasjon er det viktig at en skriftlig henvendelse inneholder:

- Navnet på borettslaget
- Leilighetsnummer
- Kontaktperson
- Telefonnummer på dagtid

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 **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Gladengen Park Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.









RETRO FIT

Panasonic

NATURLIG KRAFT FOR ENKEL BYTTING



- Energiklasse **A++**
- Lavt støynivå, kun 18dB
- Gir behagelig varme selv ved en utetemperatur på -35 °C
- Kompatibel med internetstyring
- Vedlikeholdsvarme (+8/+15 °C)
- Passer på trange områder som over dør eller vindu - høyde kun 24,9cm
- Perfekt som erstatning for de eldre Panasonic-varmepumpene CKP og DKE



Artikkelnummer KIT (Innedel og utedel)			1930-962	1930-977
Maksimal kapasitet			6,55 kW	7,65 kW
Innendørsenhet			CS-LZ25TKE	CS-LZ35TKE
Utendørsenhet			CU-LZ25TKE	CU-LZ25TKE
Varmekapasitet	Nominell (min-maks)	kW	3,20 (0,85 - 6,55)	4,20 (0,85 - 7,65)
COP	Nominell			
Varmekapasitet ved -7 °C		Energibesparelse	5,12	4,72
Varmekapasitet ved -15 °C		kW	4,00	4,60
Varmekapasitet ved -20 °C		kW	3,90	4,35
Varmekapasitet ved -25 °C		kW	3,30	3,70
SCOP	Nominell	kW	2,70	3,10
Inngangseffekt varmedrift	Nominell	Energibesparelse	5,00 A++	4,90 A++
Årlig energiforbruk (varmedrift)	Nominell (min-maks)	kW	0,625 (0,165 - 1,770)	0,890 (0,165 - 2,300)
Kjølekapasitet	Nominell (min-maks)	kWh	840	1086
SEER	Nominell (min-maks)	kW	2,50 (0,85 - 3,00)	3,50 (0,85 - 4,00)
Inngangseffekt kjøledrift	Nominell	Energibesparelse	7,60 A++	7,40 A++
Årlig energiforbruk (kjøledrift)	Nominell (min-maks)	kW	0,505 (0,170 - 0,695)	0,855 (0,170 - 1,080)
Lydtryknivå innendørsenhet	Varmedrift - Kjøledrift (Høy / Lav / S-lav)	kWh	115	166
Lydtryknivå utendørsenhet	Avkjøling (høy/lav) / Varmedrift (høy/lav)	dB(A)	45 / 29 / 18 — 40 / 25 / 21	46 / 30 / 19 — 43 / 28 / 21
Luftstrøm	Varmedrift/Kjøledrift	dB(A)	46/43 — 47/44	48/45 — 50/47
Dimensjoner innendørsenhet		m ³ /t	813 / 594	848 / 662
Dimensjoner utendørsenhet	H x B x D	mm	249 x 790 x 355	249 x 790 x 355
Driftsområde	H x B x D	mm	622 x 824 x 299	622 x 824 x 299
Maks røstrekk	Varmedrift / Kjøledrift min-maks	°C	-35 ~ +24 / -15 ~ +43	-35 ~ +24 / -15 ~ +43
Veiledning		m	20	20
Veiledning			25.990,-	27.990,-

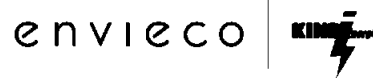
* montasje ligger på ca kr 5.600,-

29 av 34
For mer info www.panasonicvarmepumper.no

Panasonic LZ_Produktark.pdf



Denis Milovanovic
Stålverkskroken 15
0661 Oslo



Envieco AS
Brobekkveien 100
0582 Oslo
Foretaksregisteret: NO 924 602 007 MVA
Telefon: 97764040
E-post: post@envieco.no

Tilbud

Tilbudsnummer: 1739 Tilbudsdato: 2021-07-21
Kundenr.: 13516 Vår kontakt: Adam Waryszak
Betalingsbetingelser: 10 dager Leveransedato: 2021-07-21
Lev.sted: Stålverkskroken 15
0661 Oslo, Norge

OBS. KIND ENERGI HAR BYTTET NAVN TIL ENVIECO!

BETINGELSER:

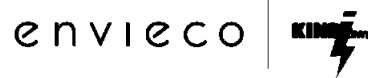
Det forutsettes av arbeidsplass har god tilgjengelighet og er ryddet før installasjon. Eventuell tidsbruk på rydding /klargjøring av arbeidsplass vil bli tilleggs fakturert.

OBS! Elektriker arbeider er ikke inkludert og må avtales separat dersom ikke annet er spesifisert i tilbud.

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (inkl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
KIT-LZ25TKE Panasonic LZ25 6,65kW	1	17 000,00	13 600,00	3 400,00	17 000,00
Montering av varmpumpe. inkl 6m rørstrekk og svarte kanaler	1	6 000,00	4 800,00	1 200,00	6 000,00
Mur-boring	1	1 800,00	1 440,00	360,00	1 800,00
PRG-450 Montasjeblokk, svart 450mm med bolter	1	920,00	736,00	184,00	920,00
Sum (NOK)			20 576,00	5 144,00	25 720,00



Denis Milovanovic
Stålverkskroken 15
0661 Oslo



Envieco AS
Brobekkveien 100
0582 Oslo
Foretaksregisteret: NO 924 602 007 MVA
Telefon: 97764040
E-post: post@envieco.no

Tilbud

Tilbudsnummer: 1740 Tilbudsdato: 2021-07-21
Kundenr.: 13516 Vår kontakt: Adam Waryszak
Betalingsbetingelser: 10 dager Leveransedato: 2021-07-21
Lev.sted: Stålverkskroken 15
0661 Oslo, Norge

OBS. KIND ENERGI HAR BYTTET NAVN TIL ENVIECO!

BETINGELSER:

Det forutsettes av arbeidsplass har god tilgjengelighet og er ryddet før installasjon. Eventuell tidsbruk på rydding /klargjøring av arbeidsplass vil bli tilleggs fakturert.

OBS! Elektriker arbeider er ikke inkludert og må avtales separat dersom ikke annet er spesifisert i tilbud.

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (inkl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
LZ35TKE Panasonic LZ35 7,65kW	1	19 000,00	15 200,00	3 800,00	19 000,00
Montering av varmpumpe. inkl 6m rørstrekk og svarte kanaler	1	6 000,00	4 800,00	1 200,00	6 000,00
Mur-boring	1	1 800,00	1 440,00	360,00	1 800,00
PRG-450 Montasjeblokk, svart 450mm med bolter	1	920,00	736,00	184,00	920,00
Sum (NOK)			22 176,00	5 544,00	27 720,00



Hei

Da har vi hatt firma Envieco (www.envieco.no) på gratis befarung av aircondition/varmepumpe installasjon.

Og det er da bare gode nyheter mtp. hvor uteenheten kan installeres, hvor mye støy uteenheten lager og at den kan tildekkes om det skulle være behov for det.

Jeg har vedlagt tilbudet som de har sendt til meg samt bilder inne i leiligheten vår og ute på balkongen med skisser der uteenheten kan installeres og to alternativer der inneenheten kan installeres.

Boring blir det også lite av, kun ett hull, og de kan legge svarte kanaler slik at det synes minst mulig ettersom vi har svart/brun panel på balkongen.

Uteenheten, ifølge han som kom på befarung, er like stille som et kjøleskap/oppvaskmaskin (bekken utenfor lager mer støy) og den sjenerer da ikke ettersom den kan monteres i hjørnet slik som vist på bildet og dermed ikke være synlig....

Regards

Denis Milovanovic



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 23.05.22

Selskapsnummer: 689 **Selskapsnavn:** Gladengen Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.